

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0543 van 17 september 2013
in de zaak 1112/0550/SA/4/0487

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tom HUYGENS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 29 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het heropbouwen van een handelsruimte met parking en bureelruimte op de verdieping.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 5 september 2012 met nummer S/2012/0186 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd met een beschikking van 14 mei 2013 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 juni 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stefan WALGRAEVE die loco advocaat Tom HUYGENS verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkommende 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 bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

De tussenkomen de partij is naar eigen zeggen eigenaar van de betrokken bouwpercelen, met name van de hiervoor vermelde percelen [REDACTED].

Het perceel [REDACTED] situeert zich grotendeels achter bestaande rijwoningen gelegen aan de [REDACTED], met aan de zuidkant een toegang tot deze weg.

Het perceel [REDACTED] heeft een L-vorm, met een zijde gelegen aan de [REDACTED], dat bebouwd is, en met een zijde gelegen achter bestaande rijbebouwing aan de [REDACTED].

De beide percelen grenzen aan elkaar in hun achterliggend gedeelte.

2.

De achterliggende gedeelten van de vermelde percelen waren in het verleden bebouwd.

Op 7 augustus 2000 werd voor de betrokken percelen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelspand tot handelsruimte met vijf woonegelegenheden. De werken werden niet uitgevoerd.

Op 5 maart 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaand handelspand tot 8 appartementen en een commerciële ruimte. Tijdens de werken werd het bestaande gebouw gesloopt, waarna de stillegging van de werken werd bevolen.

Op 13 juli 2009 werd een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een handelspand met parking en bovengelige appartementen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse geweigerd. De verwerende partij heeft op 5 januari 2010 het beroep verworpen.

Op 11 oktober 2010 weigerde het college een stedenbouwkundige vergunning voor de heropbouw van een handelsruimte met parking en bureelruimte op de verdieping. Het administratief beroep tegen deze beslissing werd onontvankelijk verklaard.

3.

Op 7 juni 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een nieuwe aanvraag, ditmaal voor *“wederopbouw van een handelsruimte met parking en bureelruimte op verdieping”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied voor de eerste 50 meter aan de straat, het achterliggende gedeelte is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn 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 14 juni 2011 tot en met 13 juli 2011, wordt een petitie ingediend door buurtbewoners waaronder de verzoekende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 24 juni 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 25 juli 2011 het volgende gunstig advies:

“ ...

Het nieuwe project is niet storend voor de privacy van de aangelanden. Aan de zijde van de woningen en rechts t.o.v. de straat bevindt zich een bestaande muur waar tegenaan gebouwd wordt. Het nieuwe gebouw heeft langs de tuinzones slechts een gelijkvloers zodat geen inkijk mogelijk is. de verdieping bevindt zich achter het bestaand gebouw en de beperkte vensters in de zijgevels zijn voorzien van mat glas en kunnen enkel kippen. Door het gezamenlijk gebruik van de parking met het naastgelegen handelspand beschikken. Beide zaken over een gescheiden in- en uitrit wat veiliger is voor de verkeerssituatie. De parking wordt ingegroend en de tuin van de aanpalende woningen wordt afgeschermd met betonplaten. De leveringen zijn gesitueerd langs de achterzijde zodat het gebouw zelf fungeert als geluidsbuffer.

Het nieuwe op te richten gebouw is veel kleiner in omvang dan het vergunde ontwerp in 2007 en de nadien afgebroken constructies. Er is voldoende parkeerplaats, er is geen inkijk in de omliggende woningen, de inplanting gebeurt volledig in woonzone met voldoende afstand tot het agrarisch gebied. Het project verstoort de goede ruimtelijke ordening niet, mede door de ligging van reeds twee bestaande supermarkten in de onmiddellijke omgeving (SPAR en Colruyt).

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 augustus 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

De voorliggende aanvraag is quasi identiek aan de voorgaande aanvraag. In tegenstelling tot de eerder verleende vergunningen waar het ging om een verbouwing van een bestaand gebouw met het oog op een valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium door het inrichten van een nieuwe functie, wordt nu een volledig nieuw gebouw opgericht. Van het oorspronkelijk gebouw resten enkel nog delen van de bestaande scheidingsmuren. Deze restanten kunnen niet meer aangegrepen worden om op deze plaats een nieuw gebouw op te richten met een commerciële ruimte en bureelruimte. Het ontwerpen gebouw bevindt zich in een tweede bouworde ten opzichte van de ■■■■. Het wordt ingeplant tot in de voorliggende en rechtse perceelsgrens, zijnde de grenzen met tuinen van de omliggende woningen. Met de nieuwbouw wordt een bouwdiepte gecreëerd van 45 m t.o.v. de ■■■■, en dit zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Bijna de volledige oppervlakte van het perceel dat gelegen is binnen het woongebied wordt benut in functie van bebouwing en verharding. De oprichting van een nieuw grootschalig gebouw met daarin een verkeersgenererende handelsfunctie, ingeplant op dergelijk korte afstand van de omliggende tuinen en woningen, brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. De rijwoningen aan de ■■■■ hebben een beperkte tuinzone, zodat de ontworpen nieuwbouw met blinde gevels tot in de perceelsgrenzen, deze tuinen volledig insluit.

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 omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

ongunstig

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse weigert op 29 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 5 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 december 2011 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

d) Het project voorziet het nieuw oprichten van een handelszaak en een bureelruimte op de verdieping. Het oorspronkelijk gebouw dat dienst deed als magazijn en werkplaats is gesloopt; er resten enkel nog delen van de scheidingsmuren op de perceelsgrens. Deze zeer beperkte restanten van een gebouw kunnen de heropbouw niet verantwoorden.

In 2000 en in 2007 werd twee maal een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor de verbouwing van een bestaand pand met een nieuwe invulling van handel en wonen. Deze stedenbouwkundige vergunning werd gesteund op de bestaande bebouwing waarbij aan het pand een nieuwe valorisatie werd gegeven. Ondertussen is de vroegere bebouwing verdwenen en kan geen sprake meer zijn van een invulling van een bestaande toestand. Een nieuwe inplanting is op deze plaats stedenbouwkundig niet te verantwoorden.

e) Het betreft een nieuw groot gebouw met een oppervlakte van 822m² dat wordt ingeplant in tweede orde ten opzichte van de voorliggende weg. Het nieuwe gebouw wordt ingeplant achter een bestaande gebouwenrij die ingevuld is met bestaande woningen en kleine tuintjes. Het gevraagde nieuwbouwproject heeft een handelsfunctie en zorgt voor een bijkomende dynamiek. De realisatie van voorliggend ontwerp zorgt voor een grote belasting op dit achtergelegen perceel en heeft een negatieve impact op de directe omgeving, meer bepaald op de voorliggende woningen. De goede ruimtelijke ordening van de plaats wordt verstoord.

f) Bijkomend is de inplanting van dit gebouw voorzien tot in de noordwestelijke en noordoostelijke perceelsgrenzen. Op dit moment is er op de perceelgrens een muur aanwezig. Een behoud van deze tuinmuren is geen vereiste. Op termijn zou deze muur kunnen verdwijnen zodat een open zicht vanuit de tuinen van de voorliggende woningen naar het landschappelijk waardevol gebied verkregen wordt. Het nieuw inplanten van een gebouw tot op de perceelsgrenzen zorgt voor een bestending van een blinde muur wat stedenbouwkundig niet verantwoord is.

Conclusie

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

- de resterende muur van de vroegere opslagplaats op de perceelsgrens kan de inplanting van een nieuw grootschalig gebouw niet verantwoorden;
 - het betreft een nieuwe handelsfunctie met een oppervlakte van 822m² die wordt ingeplant in tweede orde wat zorgt voor een te grote belasting op het achtergelegen perceel; de aanvraag heeft een negatieve ruimtelijke impact op de directe omgeving;
 - de inplanting van het gebouw is voorzien tot in de noordwestelijke en noordoostelijke perceelsgrenzen; hierdoor wordt een blinde muur bestendigd wat stedenbouwkundig niet wenselijk is.
- ...

Na de hoorzitting van 10 januari 2012, beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

5.7 Beoordeling

...

d) De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het project voorziet het oprichten van een handelszaak en een bureelruimte op de verdieping op een plaats waar oorspronkelijk een magazijn/werkplaats heeft gestaan. In het verleden zijn er op deze plaats verschillende stedenbouwkundige vergunningen verleend met een zwaardere functie en een groter volume. De woonentiteiten op de verdieping worden in de voorliggende aanvraag geschrapt. De draagkracht van het terrein in zijn totaliteit is voldoende om deze invulling op zich te nemen. Het achtergelegen gedeelte blijft voorzien als boomgaard.

Het bouwprogramma dat wordt voorzien is stedenbouwkundig aanvaardbaar gelet op de naastgelegen handelszaak die een grotere diepte heeft waarmee een gezamenlijke in- en uitrit wordt voorzien. In de directe omgeving zijn nog verschillende grote handelszaken die een diepere inplanting hebben. Bijkomend is het goed gelegen in de nabijheid van de kern van Asse.

e) De inplanting is voorzien tot in de achterste perceelsgrens van de voorliggende woningen. Op deze achterste perceelsgrens is een bestaande muur aanwezig die niet wordt gewijzigd. Het nieuwe volume blijft onder deze tuinmuur. De vorige aanvraag voorzag wel in een groter en hoger volume op de verdieping met woonentiteiten.

Voorliggende aanvraag voorziet enkel een bureelruimte op de verdieping in het verlengde van het gebouw langs de ■■■ in eigen eigendom. Er is geen inkijk mogelijk. Dit betekent een verbetering voor het aangenaam en rustig verblijven in de tuinen van de voorliggende woningen. De invloed van het project wordt voor deze aanpalende tuinen sterk beperkt en er wordt geen zicht meer ontnomen.

De overwegingen in echt genomen heeft de deputatie beslist de aanvraag te vergunnen, om volgende redenen:

- de aanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied;
- in het verleden zijn er twee stedenbouwkundige vergunningen verleend voor een nieuwe invulling met een groter bouwprogramma; het betrof een zeer ingrijpende verbouwing waarbij een handelszaak en verschillende woonentiteiten op de verdiepingen werden voorzien; de huidige aanvraag wordt beperkt tot een handelszaak met bureelruimte en voorziet een kleiner bouwvolume;

- *de inplanting zoals voorzien is stedenbouwkundig aanvaardbaar gelet op het naastgelegen handelspand met een grotere diepte, waarmee een gezamenlijke in- en uitrit wordt voorzien; bijkomend zijn er nog verschillende handelszaken met een grote diepte ingeplant en is het terrein gelegen nabij de kern van Asse;*
 - *het project is niet langer storend voor de voorliggende tuinen; het volume op de verdieping met verschillende woonentiteiten is geschrapt; er wordt geen inkijk voorzien vanuit de bureelruimte; het gebouw blijft in hoogte beperkt en komt niet hoger dan de bestaande muur op de achterste perceelsgrens van e voorliggende tuinen.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden, voor wie de beroepstermijn overeenkomstig artikel 4.8.16, § 2, 1°, b VCRO begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend.

De verzoekende partijen leggen een attest van aanplakking voor en een verklaring op eer van de tussenkommende partij.

In het attest van aanplakking wordt verklaard dat de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend op de juiste plaats werd aangeplakt en dat deze vaststelling werd gedaan op 22 februari 2012. Het attest vermeldt echter niet de datum van de eerste dag van aanplakking.

Volgens de eigen verklaring “op eer” van de tussenkommende partij is “de eerste dag van de aanplakking” 31 januari 2012.

De verzoekende partijen hebben het beroep ingesteld binnen de 45 dagen na deze datum, zodat het beroep alleszins tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke personen of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

De verzoekende partij zetten in hun verzoekschrift uiteen dat hun perceel paalt aan de betrokken bouwpercelen en dat zij verschillende soorten hinder kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, waaronder een verlies aan uitzicht, vermindering van lichtinval en geluidshinder. Zij maken daarmee voldoende aannemelijk dat zij belang hebben om de bestreden beslissing aan te vechten.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten in het derde onderdeel uiteen:

“ ...

1.

Conform de rechtspraak van Uw Raad moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de deputatie zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat Uw Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In het licht van de materiële motiveringsplicht dienen deze motieven afdoende en voldoende draagkrachtig te zijn.

Conform de rechtspraak van Uw Raad geldt deze motiveringsplicht des te strenger wanneer de verwerende partij afwijkt van de adviezen van de provinciale en/of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het spreekt daarenboven voor zich dat het bestuur ertoe gehouden is om nog uitgebreider te motiveren wanneer zij afwijkt van een standpunt dat zij zelf in het verleden heeft ingenomen.

2.

Huidige aanvraag werd zowel door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar negatief geadviseerd. Beiden kwamen op basis van eigen motieven tot de conclusie dat de aanvraag onmogelijk verzoend kan worden met de goede ruimtelijke ordening.

Beiden kwamen tot de conclusie dat het oprichten van een nieuw gebouw in tweede bouworde, tussen de bestaande rij aaneengesloten woningen langs de ■■■ en het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, stedenbouwkundig volstrekt onaanvaardbaar is. De restanten van een vroeger gebouw kunnen dergelijke bebouwing niet verantwoorden.

...

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt tot de uitdrukkelijke conclusie dat de aanvraag integraal strijdt met de goede ruimtelijke ordening. De provinciale ambtenaar bevestigt in zijn verslag dat het geplande gebouw, zowel door zijn grootschalig karakter,

als door zijn inplanting in tweede orde en tot tegen de perceelsgrenzen, als door zijn functie, stedenbouwkundig volstrekt onverantwoord is.

3.

In het bestreden besluit worden weliswaar een aantal motieven naar voor gebracht, doch deze motieven kunnen geenszins volstaan als een afdoende motivering m.b.t. de goede plaatselijke aanleg. Deze motieven volstaan al helemaal niet ter weerlegging van de uitgebreide negatieve motivering van provinciaal en gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Verwerende partij baseert haar motivering in hoofdzaak op het feit dat op deze locatie in het verleden reeds een magazijn gestaan heeft en dat in het verleden reeds vergunningen zijn afgeleverd tot verbouwing van dit magazijn.

Dergelijke motivering is manifest onvoldoende ter weerlegging van de adviezen van provinciaal en gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De gewestelijk en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hebben in hun adviezen uitdrukkelijk geoordeeld dat het feit dat zich hier vroeger een gebouw bevond waar zich nog enkele restanten van bevinden op het perceel (m.n. één muur), geen verantwoording vormt voor een bebouwing die dermate afwijkt van de beginselen van goede ruimtelijke ordening. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst erop dat het vanuit goede ruimtelijke ordening juist aangewezen is dat de nog resterende muur (die nu fungeert als blinde tuinmuur) in de toekomst zou verdwijnen, waardoor het bestaan van deze muur al helemaal niet kan aangewend worden door verwerende partij als argument om hierachter gewoon opnieuw te laten bouwen.

Verwerende partij brengt geen enkel argument naar voor ter weerlegging van deze adviezen, doch lijkt het standpunt van de gewestelijk en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op dit vlak gewoon tegen te spreken, zonder verdere motivering.

Verwerende partij motiveert hiermee bovendien niet op welke wijze de aanvraag verenigbaar is met de vandaag bestaande plaatselijke aanleg. Uw Raad heeft in het verleden herhaaldelijk geoordeeld dat een aanvraag inzake goede ruimtelijke ordening in eerste instantie dient getoetst te worden aan de bestaande toestand in de directe omgeving. De motivering van verwerende partij blijft hier manifest in gebreke.

4.

De verwijzing naar de aanpalende handelszaak en andere grote handelszaken in de omgeving (zonder verduidelijking om welke handelszaken het zou gaan) is evenzeer irrelevant in het licht van de adviezen van de provinciaal en gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De twee in de omgeving gelegen handelszaken met diepe inplanting betreffen historische situaties die ook zo ingekleurd werden op het gewestplan. (zie stuk 5: dienstverleningsgebied en industriegebied) Deze situatie is fundamenteel verschillend van de situatie bij huidige aanvraag, waar het perceel gelegen is in woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze handelszaken waarnaar verwezen wordt zijn bovendien helemaal niet gesitueerd in tweede bouworde achter woningen, zodat deze handelszaken onmogelijk als relevante referentie kunnen gebruikt worden in weerlegging van de vermelde adviezen.

Tenslotte verwijst verwerende partij naar het feit dat huidige aanvraag een verbetering zou vormen t.o.v. de vorige aanvragen, waarbij voorzien werd in een groter en hoger volume en waarbij woonentiteiten voorzien waren. Ook deze motivering is absoluut niet pertinent bij de weerlegging van de vermelde adviezen of bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg.

Het bestreden besluit omvat eenvoudigweg geen motieven die de aanvraag in concreto toetsen aan de bestaande, directe omgeving.

De argumenten van de provinciaal en gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden niet of op volstrekt irrelevante wijze weerlegd:

De inplanting tot tegen de perceelsgrenzen wordt niet gemotiveerd.

De volledig bezetting van het perceel in woongebied met bebouwing en verharding wordt evenmin gemotiveerd.

De verwerende partij geeft geen enkele reden op waarom een verkeersgenererende handelsfunctie op deze locatie kan worden ingeplant, zeker gelet op de korte afstand tot de voorliggende woningen. Nergens werd de mobiliteitsimpact van de aanvraag onderzocht door verwerende partij.

Noch het grootschalig karakter, noch de inplanting, noch het ontbreken van elke inkadering van het project en noch de functie van het gebouw worden op een relevante wijze gemotiveerd, laat staan dat de argumenten van de provinciaal en gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op deze punten weerlegd worden.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening in het kader van een stedenbouwkundige aanvraag beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid. De rechtsonderhorigen of de rechtbanken kunnen hun visie op een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de overheid. In de hen opgedragen legaliteitsbeoordeling kunnen de rechtbanken enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dienen zij na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De verzoekende partijen geven hun eigen visie weer op de goede ruimtelijke ordening en menen dat de bestreden beslissing, gelet op de adviezen van de PSA en de GSA, de goede ruimtelijke ordening op een onafdoende wijze heeft beoordeeld (derde onderdeel). Bovendien meent de verzoekende partijen dat de vergunning, gelet op de goede ruimtelijke ordening ter plaatse, had moeten worden geweigerd (vierde onderdeel).

...

Mits een afdoende motivering wordt gegeven voor de inplanting van de handelsruimte, is het bouwen in tweede orde niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, zijn de in de bestreden beslissing aangehaalde handelszaken wel degelijk relevant. Onmiddellijk naast het kwestieuze perceel is immers een supermarkt Spar, met parking, gelegen die een zeer grote bouwdiepte heeft en die gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in een zone voor milieubelastende industrieën is gelegen. Deze bestaande feitelijke situatie is uiteraard van belang bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de mobiliteit wordt in de bestreden beslissing overwogen dat er een gezamenlijke inrit is voorzien met de aanpalende handelszaak en het goed gelegen is in de kern van Asse. Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt dat het aangevraagde wordt beoordeeld aan de hand van een aantal aandachtspunten en criteria, 'voor zover noodzakelijk of relevant'. Het betreft in casu een kleinschalige handelsruimte die, gelegen langs een gewestweg, slechts een beperkte impact zal hebben op de mobiliteit van de verzoekende partijen. Eventuele hinder als gevolg van de parking zal, gelet op de bestaande parking, eveneens beperkt zijn zodat de voorgaande overwegingen over de mobiliteit afdoende zijn.

...

De bestreden beslissing motiveert dat er op het kwestieuze perceel oorspronkelijk een magazijn/werkplaats aanwezig was en dat nadien verschillende - hoewel niet uitgevoerd wegens bodemsaneringsproblemen - vergunningen werden verleend meteen zwaardere functie en volume. De argumentatie van de verzoekende partijen dat het magazijn nooit een handelsfunctie heeft gehad is dan ook niet relevant. Immers, de bestreden beslissing bevat geen dergelijke overweging.

Wat betreft de inrichting van het perceel ten opzichte van de bestaande woningen overweegt de bestreden beslissing op correcte wijze dat het volume van de bebouwing onder het niveau van de tuinmuur blijft, er geen inkijk mogelijk is en er een gezamenlijke in- en uitrit is voorzien met de aanpalende handelsruimte. De mogelijke hinder wat betreft schaduw, uitzicht en verkeer worden bijgevolg afdoende besproken en weerlegd.

...

De tussenkomende partij stelt:

“...

De bestreden beslissing motiveert wel degelijk waarom de inplanting tot tegen de perceelsgrenzen aanvaardbaar is:

“De inplanting is voorzien tot in de achterste perceelsgrens van de voorliggende woningen. Op deze achterste perceelsgrens is een bestaande muur aanwezig die niet wordt gewijzigd. Het nieuwe volume blijft onder deze tuinmuur”

De verzoekende partijen geven hoogstens blijk van een andere opvatting, maar tonen niet aan dat de motivering niet afdoende is.

Er is geen sprake van een volledige terreinbezetting, zodat er ook geen motivering nodig is waarom de aanvraag op dit punt aanvaardbaar zou zijn.

De verzoekende partijen hebben in hun bezwaar gewezen op het verkeersgenererend effect van het te realiseren project. Dit bezwaar werd door het college weerlegd. De Deputatie verwijst uitdrukkelijk naar die beslissing van het college.

De beslissing van het college over de weerlegging van de bezwaren stelt uitdrukkelijk dat de parking wordt ingegroend en dat de tuin van de aanpalende woningen wordt afgeschermd met betonplaten. De bestreden beslissing voegt eraan toe dat de boomgaard behouden blijft.

De bestreden beslissing stelt uitdrukkelijk inzake het bouwprogramma dat er in het verleden uitdrukkelijk vergunningen werden verleend met een veel groter bouwprogramma.

De eerdere weigering door de Deputatie had betrekking op een project dat omvangrijker was. De Deputatie moest dan ook niet motiveren waarom nu tot een andere beoordeling wordt gekomen.

Indien eerdere beoordelingen dermate doorslaggevend zijn, moet dit overigens ook gelden voor de twee eerdere vergunningen die werden verleend voor een ingrijpend project.

Het vroegere gebouw is wel degelijk relevant voor de beoordeling van de aanvraag.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definieert het begrip “herbouwen” als volgt: “herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;” (artikel 4.1.1. VCRO).

Dat is wat de tussenkomende partij beoogde te doen. Er bestond een gebouw, zij heeft dit afgebroken en wenste dit te herbouwen, binnen het bestaande bouwvolume.

Het herbouwen is vergunningsplichtig. De tussenkomende partij heeft het herbouwen aangevat door het afbreken van het gebouw. De vergunning die zij toen had dekte dit niet. Hierop heeft zij een regulariserende vergunning gevraagd.

Een regulariserende vergunning is overeenkomstig artikel 4.2.24 VCRO een vergunning die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Overeenkomstig artikel 4.2.24., §4 VCRO wordt de vergunning afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria.

Dit maakt dat een dergelijke vergunning niet anders mag worden beoordeeld omdat het gaat om een regularisatievergunning. Niet soepeler (door iets toe te staan onder druk van het voldongen feit), maar ook niet strenger (door de overtreder te straffen voor het uitvoeren van handelingen zonder vergunning).

De aanvraag tot herbouwen van dit pand moet dan ook worden beoordeeld alsof het pand er nog staat, en dit pand kon dan ook in de beoordeling worden betrokken. De Deputatie heeft dit gedaan, en mocht dit ook doen.

...

In hun wederantwoordnota handhaven de verzoekende partijen het derde onderdeel van hun eerste middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Art. 4.3.1. §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd:

“ ...

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

”
...

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om te oordelen of het gevraagde al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd 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.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordelen met inachtneming van de beginselen bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. Deze beginselen luiden als volgt:

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;

”
...

Uit deze bepaling volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling van het gevraagde de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening moet betrekken en rekening moet houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van het vergunningsbesluit kan ook maar rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en derhalve niet met aanvullende of andersluidende argumentatie die wordt uiteengezet in latere procedurestukken.

3.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft het aangevraagde ongunstig geadviseerd en onder meer gesteld dat het aangevraagde zich bevindt in een tweede bouwwoorde ten opzichte van de ■■■, dat het wordt ingeplant tot in de voorliggende en rechtse perceelsgrens, zijnde de grenzen met tuinen van de omliggende woningen, dat met de nieuwbouw een bouwdiepte gecreëerd wordt van 45 meter en dit zowel op het gelijkvloers als op de verdieping, dat bijna de volledige oppervlakte van het perceel dat gelegen is binnen het woongebied wordt benut in functie van bebouwing en verharding, dat de oprichting van een nieuw grootschalig gebouw met daarin een verkeersgenererende handelsfunctie, ingeplant op dergelijk korte afstand van de omliggende tuinen en woningen, de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt en dat de rijwoningen aan de ■■■ een beperkte tuinzone hebben, zodat de ontworpen nieuwbouw met blinde gevels tot in de perceelsgrenzen, deze tuinen volledig insluit.

Het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ligt in dezelfde lijn. Er wordt overwogen dat het aangevraagde een nieuw groot gebouw betreft met een oppervlakte van 822m² dat wordt ingeplant in tweede orde, achter een bestaande rijbebouwing die ingevuld is met bestaande woningen en kleine tuintjes, dat het nieuwbouwproject een handelsfunctie heeft en zorgt voor een bijkomende dynamiek, dat de realisatie van voorliggend ontwerp voor een grote belasting zorgt op dit achtergelegen perceel en een negatieve impact heeft op de voorliggende woningen, dat bijkomend de inplanting van dit gebouw voorzien is tot in de noordwestelijke en noordoostelijke perceelsgrenzen, dat zorgt voor een bestending van een blinde muur in de tuinen van de voorliggende woningen wat stedenbouwkundig niet verantwoord is.

Deze andersluidende standpunten noopten de vergunningverlenende overheid de vergunningsbeslissing des te zorgvuldiger te motiveren.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er in het verleden op deze plaats verschillende stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend met een zwaardere functie en een groter volume, dat de woonentiteiten op de verdieping in de voorliggende aanvraag worden geschrapt, dat de draagkracht van het terrein in zijn totaliteit voldoende is om deze invulling op zich te nemen, dat de naastgelegen handelszaak een grotere diepte heeft waarmee een gezamenlijke in- en uitrit wordt voorzien, dat in de directe omgeving verschillende grote handelszaken een diepere inplanting hebben, dat bijkomend het goed gelegen is in de nabijheid van de kern van Asse, dat op de achterste perceelsgrens een bestaande muur aanwezig is die niet wordt gewijzigd, dat het nieuwe volume onder deze tuinmuur blijft, dat de vorige aanvraag wel voorzag in een groter en hoger volume op de verdieping met woonentiteiten, dat enkel voorzien wordt in een bureelruimte op de verdieping in het verlengde van het gebouw langs de ■■■, dat er geen inkijk mogelijk is, dat dit een verbetering betekent voor het aangenaam en rustig verblijven in de tuinen van de voorliggende woningen, dat de invloed van het project voor deze aanpalende tuinen sterk beperkt wordt en er geen zicht meer wordt ontnomen.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het gevraagde project voornamelijk aanvaardbaar heeft bevonden in acht genomen het gegeven dat in het verleden “zwaardere” projecten werden vergund op de betrokken percelen, waardoor het gevraagde project blijkbaar

wordt beschouwd als een “verbetering”. De verwerende partij verwijst daarmee wellicht naar de op 7 augustus 2000 en op 5 maart 2007 verleende vergunningen voor het verbouwen van het toen nog bestaand handelspand op de betrokken percelen, die, zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, niet werden uitgevoerd. De in het verleden verleende vergunningen voor het “verbouwen van een bestaand handelspand” kunnen echter geen relevant en deugdelijk motief uitmaken voor het verlenen van een vergunning voor een aanvraag tot het bouwen van “een handelsruimte met parking en bureelruimte op verdieping” op een terrein dat nu, behalve enkele resterende scheidingsmuren, onbebouwd is.

Zoals hiervoor reeds is vastgesteld dient een vergunningverlenend bestuursorgaan de verenigbaarheid van een aangevraagd project met de goede ruimtelijke ordening, te beoordelen aan de hand van relevante aandachtspunten zoals omschreven in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO en rekening houdend met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

Zowel de gewestelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komen in hun advies tot de conclusie dat mede in acht genomen de bestaande woningen gelegen aan de ■■■, het aangevraagde project, omwille van de handelsfunctie, de ligging in tweede bouworde en naar grootte, niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt aan deze woningen, waarvan nochtans niet kan betwist worden dat ze deel uitmaken van de relevante omgeving van het gevraagde bouwproject, nauwelijks aandacht besteed. De bestreden beslissing bevat geen beoordeling van de aanvaardbaarheid van de handelsfunctie in tweede bouworde, achter de bedoelde woningen. Het bevat evenmin een beoordeling van de aanvaardbaarheid van de grootte van het project, gegeven de ligging van de bouwpercelen. Noch de verwijzing in de bestreden beslissing naar de in het verleden verleende vergunningen, noch de verwijzing naar de ligging in de nabijheid van de kern van Asse en al evenmin de verwijzing naar andere handelszaken in de “directe omgeving”, kan op deugdelijke wijze doen voorbijgaan aan de aandacht die een vergunningverlenende overheid noodzakelijkerwijze moet besteden aan de relevante omgeving.

In het licht van de concrete omstandigheden van de zaak blijkt uit de overwegingen van het bestreden besluit niet dat de verwerende partij de aanvraag op een zorgvuldige wijze heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Het derde onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het heropbouwen van een handelsruimte met parking en bureelruimte op de verdieping op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1100 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 17 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ