

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0364 van 2 juli 2013  
in de zaak 1112/0324/A/2/0278

*In zake:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Robin SLABBINCK en Bert ROELANDTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
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*

*Tussenkomende  
partij:*

de nv [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk CAESTECKER en Barteld SCHUTYSER  
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 106  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 20 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de derde verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 6 juni 2011 onontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 6 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste en tweede verzoekende partij, samen met een aantal andere belanghebbenden, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 6 juni 2011, verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van zeven panden, het bouwen van een ondergrondse garage, vier randblokken en twee autonome volumes, met in totaal 99 woningen op een commerciële plint, het verbouwen van het pand [REDACTED] en de buitenaanleg van de [REDACTED] en de [REDACTED].

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

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 juli 2012, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging op verzoek van de verzoekende partijen is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 24 juli 2012. De verzoekende partijen hebben om dit uitstel verzocht omdat op basis van een persbericht werd vernomen dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse principieel heeft beslist om een nieuwe bouwaanvraag te laten indienen voor het betrokken project.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 24 juli 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wannes THYSSEN die loco advocaten Robin SLABBINCK en Bert ROELANDTS verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaten Barteld SCHUTYSER en Ive VAN GIEL die verschijnen voor de tussenkomende 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 nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 6 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden werd voorgelegd. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

### IV. FEITEN

Op 21 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij in het kader van een publiek private samenwerkingsovereenkomst bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de sloop van 7 panden, de bouw van 4 randblokken en 2 autonome volumes, met in totaal 99 woningen op een commerciële plint, een ondergrondse garage, de verbouwing van het pand [REDACTED] en de buitenaanleg van de [REDACTED] en de [REDACTED]”*.

Het project betreft een groot inbreidingsproject in het centrum van Asse waarbinnen een combinatie voorzien is van wonen, handel en kantoren en de inrichting van het openbaar domein met een ondergrondse parking. Voor de realisatie van het project worden 7 panden gesloopt. Er worden 4 nieuwe randblokken gebouwd die aansluiten op de bestaande bebouwing en twee vrijstaande blokken. Het bestaand gebouw ‘[REDACTED]’ wordt mee opgenomen in het project.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen in woongebied met bijzondere bepalingen.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 augustus 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Centrum’, meer bepaald in een zone voor centrumfuncties I. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 maart 2011 tot en met 12 april 2011, worden 29 bezwaarschriften ingediend door onder meer de huidige verzoekende partijen. Er werd een petitie met 1821 handtekeningen bijgebracht en de resultaten van een online peiling, die van oktober tot eind november 2010 liep. Deze werden niet aanvaard omdat ze buiten de termijn van het openbaar onderzoek liepen.

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, keurt op 13 januari 2011 het milieueffectenrapport (MER) goed.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen verstrekt op 17 januari 2011 een deelattest nr. 1 in het kader van het Grond- en Pandenbeleid.

De vzw Toegankelijkheidsbureau brengt op 21 januari 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse keurt op 18 april 2011 de socio-economische machtiging goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse keurt op 9 mei 2011 een inrichtingsplan voor de globale zone goed.

De gemeenteraad van Asse keurt op 23 mei 2011 het wegenisdossier goed.

Ruimte en Erfgoed, Cel Onroerend Erfgoed laat op 5 april 2011 weten dat het dossier als niet-prioritair wordt beoordeeld. De ruimtelijke impact moet door de vergunningverlenende overheid en haar erfgoeddienst worden beoordeeld.

Eandis/Iverlek brengt op 6 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Brandweer van Asse brengt op 10 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet om advies verzocht.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 6 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

**(1) Milderende maatregelen**

*Het ingediende project voorziet reeds volgende milderende maatregelen:*

- *de bouwhoogte van de aanpalende randgebouwen werd verminderd en is aanzienlijk minder dan toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Centrum', art 21;*
- *de toegangsweg naar de ondergrondse parking gaat via [REDACTED], Boekfos en bloklaan zodat de leefbaarheid in de [REDACTED], Markt en een deel van het Muurveld toeneemt;*
- *het pand [REDACTED] werd eveneens in het project betrokken zodat dit bouwkundig erfgoed wordt geïntegreerd;*
- *nu reeds werden initiatieven genomen om de doorstroming op de N9 te verbeteren (instellen 22nrichting [REDACTED], zodat er een betere verkeersafwikkeling ontstaat op het kruispunt [REDACTED];*
- *tijdens de aanlegfase zullen milderende maatregelen worden opgelegd zoals voorgesteld in het MER (werkverkeer, werkuren, signalisatie, geluidshinder, communicatie);*
- *tijdens de exploitatiefase zullen eveneens milderende maatregelen worden opgelegd zoals voorgesteld in het MER (communicatie, creatie winkel/wandelpad, dynamisch parkeersysteem, fietsenstallingen, kwalitatieve afwerking openbaar domein)*

**(1) Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Centrum'**

*De stedenbouwkundige aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Centrum', goedgekeurd dd 29 augustus 2005 bij Ministerieel Besluit, en is conform het inrichtingsplan, goedgekeurd dd 23 mei 2011 door de gemeenteraad.*

**Algemene conclusie**

*Om bovenvermelde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.*

...”

De tweede verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De derde verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De eerste verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 19 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent tegen deze beslissing op 28 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 oktober 2011 om het beroep van de derde verzoekende partij onontvankelijk te verklaren en het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij, samen met dat van 10 andere belanghebbenden, te verwerpen. Het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan wel ingewilligd worden en aan de tussenkomende partij kan de stedenbouwkundige vergunning verleend worden onder een aantal voorwaarden en lasten.

Na de hoorzitting van 20 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep van de derde verzoekende partij onontvankelijk te verklaren en het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij, samen met dat van 10 andere belanghebbenden, te verwerpen. Het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt wel ingewilligd en de verwerende partij beslist om aan de tussenkomende partij stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder een aantal voorwaarden en lasten. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.8 Beoordeling

...

*g) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met bijzondere bepalingen. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.*

*Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Centrum’, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 29 augustus 2005. Het project is gelegen binnen de zone voor centrumfunctie I, artikel 21 van de stedenbouwkundige voorschriften:*

*Deze zone is bestemd voor functies die in een stadskerngebied thuishoren zoals wonen, handel, dienstverlening, administratieve en culturele functies. Er is een niet limitatieve opsomming van deze functies meegegeven en er wordt gesteld dat de handels- en dienstverlenende functies gevestigd dienen te worden op het gelijkvloers; de administratieve kantoorfuncties op de verdiepingen, enkel de loketfuncties zijn toegelaten op het gelijkvloers.*

*[...]*

*Een vergunning kan pas afgeleverd worden nadat door een initiatiefnemer een opgesteld ‘inrichtingsplan’ (grafisch en tekstueel) met zijn doelstelling voor het geheel van de gronden binnen de zone voor gezamenlijk ontwerp, wordt ingediend. Het inrichtingsplan zal gehanteerd worden als leidraad bij de behandeling van vergunningsaanvragen binnen de globale zone, zonder dat het structuurplan eventuele rechten van welke aard dan ook doet ontstaan ten aanzien van de aflevering van de vergunning.*

[...]

Het gebouwencomplex dient opgevat als een stedenbouwkundig geheel naar volume, gabariet en stedenbouwkundig uitzicht.

[...]

Inplanting gebouwen. Een aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en de open ruimte is vereist. De rooilijn is geen verplichte bouwlijn.

[...]

De bouwhoogte is beperkt tot 4 bouwlagen onder de kroonlijst (max. 12.5m). Voor zover dit in het gezamenlijk ontwerp een harmonisch geheel vormt, zijn plaatselijke verhogingen tot 5 bouwlagen onder de kroonlijst (max. 15.5m) als architecturale klemtoon toegestaan. Het aantal woonlagen is eveneens beperkt tot 4 bouwlagen onder de kroonlijst. Afzonderlijke woongelegenheden, 1 bouwlaag onder het dakvolume, zijn eveneens toegelaten.

[...]

Garages moeten verplicht ondergronds onder de hoofdgebouwen worden ingeplant. Voor de garages is slechts 1 in- en uitgang toegelaten.

h) Het college van burgemeester en schepenen heeft het inrichtingsplan goedgekeurd op 9 mei 2011. Binnen deze procedure werd advies gevraagd aan het Agentschap Ruimte & Erfgoed. Deze heeft geen advies gegeven binnen de termijn van dertig dagen. Voor de goedkeuring van dit inrichtingsplan werd geen openbaar onderzoek gehouden.

In het inrichtingsplan, 'stadsinbreiding ■■■' van 15 januari 2011, wordt een weergave gegeven van de huidige aanvraag. De verschillende randblokken en de twee vrijstaande blokken zijn hierin opgenomen. De volumes van de gebouwen worden besproken met een verantwoording van lagere kroonlijsthoogtes, aansluitend aan de bestaande bebouwing en hogere kroonlijsten als accenten ter hoogte van het nieuwe plein. De schaal wordt aangepast aan de morfologie van het bouwblok. De twee centrale gebouwen worden voorgesteld als autonome figuren die een statig en waardig karakter uitstralen ten opzichte van het meer incidentele karakter van de randbebouwing. Het gebouwencomplex zorgt voor een esthetisch stedenbouwkundig geheel naar volume, gabariet, ritmering en geleding van de gevelwanden. Er is een ruimtelijke spreiding van het functiepakket weergegeven per niveau binnen dit inrichtingsplan.

i) Zowel de twee autonome blokken op het plein als de randblokken, zorgen voor een aansluiting met de bestaande structuren inzake bebouwing en de open ruimte. Het stedenbouwkundig voorschrift voorziet niet dat elk nieuw gebouw fysiek moet aansluiten op een reeds bestaand gebouw. Er wordt evenzeer vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften dat een aansluiting met de bestaande structuur inzake de open ruimte moet voorzien worden. Op deze manier is de invulling van twee losstaande grotere volumes binnen de open ruimte van het plein ruimtelijk te verantwoorden en niet in strijd met de geldende voorschriften, artikel 21 van het BPA.

j) Volgens het BPA is de kroonlijsthoogte vastgelegd op 12.50m met plaatselijke verhogingen van de kroonlijsthoogte tot 15.50. Het project is een totaalontwerp dat één harmonisch geheel vormt. De twee Ziggurats zijn ontworpen als accenten in het geheel en hebben een kroonlijsthoogte van ±15.30m (met uitzondering van de zuidgevel van Ziggurat Zuid die een kroonlijsthoogte heeft van ±17.64m). Ook de randblokken krijgen hun accent aan de koppen als randen van het nieuwe plein en hebben daar een kroonlijsthoogte van ±14.00m.

Een plaatselijke verhoging van de randen van de nieuwe gebouwen die als afwerking dienen voor het nieuwe plein is ruimtelijk aanvaardbaar. De [ ] heeft tussen het gebouw Apotheek en [ ] een afstand van  $\pm 53.00\text{m}$  (van west naar oost), de afstand tussen de twee Ziggurats (van noord naar zuid) bedraagt  $\pm 47.00\text{m}$ . Een plein met dergelijke afmetingen kan een hogere kroonlijst dan  $12.50\text{m}$  aan, waardoor een plaatselijke afwijking van  $\pm 14.00\text{m}$  voor de randblokken en  $\pm 15.30\text{m}$  voor de twee vrijstaande gebouwen passen binnen het geheelconcept. Door voorliggend ontwerp worden nieuwe gevelwanden gecreëerd die ervoor zullen zorgen dat het plein tot zijn recht zal komen. Deze kroonlijsthoogtes vallen binnen het stedenbouwkundig voorschrift van de centrumzone zoals voorzien in het BPA.

k) In het inrichtingsplan wordt aangegeven dat deze maximale kroonlijsthoogte van  $15.50\text{m}$  wordt gemeten ten opzichte van het niveau van het plein. De [ ] kent een zeer lichte helling. De [ ] ligt  $\pm 2.00\text{m}$  lager dan het niveau van het plein. Hierdoor is de kroonlijsthoogte van de zuidgevel van Ziggurat Zuid wel hoger dan de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte van  $15.50\text{m}$ . Concreet betekent het een afwijking van de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte tot  $17.64\text{m}$  hoogte.

Beperkte afwijkingen kunnen na een openbaar onderzoek, toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften, volgens artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Ter hoogte van de [ ] en de aansluiting met [ ] is er een pleintje dat op termijn een nieuwe invulling krijgt met groen en speeltuigen. Hier is genoeg open ruimte om een hogere kroonlijsthoogte te kunnen opvangen. De woning, aan de overzijde van de straat, op de hoek met [ ] en [ ], bevindt zich op een afstand van  $\pm 20.00\text{m}$  van de zuidgevel van Ziggurat Zuid. Langs westelijke zijde is er een overgang voorzien met een kroonlijsthoogte van  $\pm 13.00\text{m}$  van het nieuwe gebouw [ ], dat verder verlaagt om aan te sluiten op de bestaande woningen met twee bouwlagen en een zadeldak. Langs oostelijke zijde is er eveneens een overgang voorzien door het gebouw Smiske met een kroonlijsthoogte van  $\pm 10.00\text{m}$ . De afwijking van de kroonlijsthoogte van het gebouw Ziggurat Zuid is ruimtelijk aanvaardbaar en zal zich samen met de nieuwe bebouwing ten westen en ten oosten inpassen in het huidige straatbeeld. Een beperkte afwijking op het stedenbouwkundig voorschrift wat betreft de kroonlijsthoogte van de centrumzone zoals voorzien in het BPA is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

l) Het ontwerp voorziet in een functionele invulling van wonen, handel, diensten en kantoren, samen met een ondergrondse parking en een publiek verkeersvrij plein. Dit ontwerp voorziet in bestemmingen zoals toegelaten volgens artikel 21 'zone voor centrumfuncties' van het BPA Centrum.

Het BPA vermeldt bijkomend in de stedenbouwkundige voorschriften dat de handels- en dienstverlenende functies gevestigd dienen te worden op het gelijkvloers, de administratieve kantoorfuncties op de verdiepingen, enkel de loketfuncties zijn toegelaten op het gelijkvloers. Eveneens vermeldt het BPA dat het inrichtingsplan zal gehanteerd worden als leidraad bij de behandeling van vergunningsaanvragen binnen de globale zone.

Het inrichtingsplan geeft aan op welke manier de ruimtelijke spreiding van het functiepakket wordt ingepast binnen het voorstel. Zo wordt meegegeven dat er een winkelcentrum is met winkels, kantoren en dienstencentra dat zich deels ondergronds, deels op de gelijkvloerse verdieping en deels op de eerste verdieping bij uitbreiding van het gelijkvloers bevindt.

Op de plannen staat voor de eerste verdieping van de twee losstaande gebouwen de functie H/D/K, handel, diensten en kantoren, vermeld. Zoals aangehaald kunnen volgens het BPA de handels- en dienstverlenende functies enkel op het gelijkvloers voorzien worden. Hierdoor dienen deze functies op de verdieping uitgesloten te worden en zijn er enkel kantoorfuncties toegelaten. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.

m) Het BPA voorziet in de stedenbouwkundige voorschriften een invulling van de gebouwen met vier bouwlagen en laat plaatselijk een vijfde bouwlaag toe. De vier randgebouwen krijgen allen een invulling met maximaal vier bouwlagen. De twee Ziggurats hebben eveneens vier bouwlagen tot de kroonlijsthoogte van  $\pm 15.30\text{m}$ . Boven deze kroonlijst is een terugwijkende vijfde bouwlaag voorzien.

Binnen het totaalconcept van 6 nieuwe grote gebouwen is een vijfde bouwlaag voor twee van deze gebouwen ruimtelijk te aanvaarden. De twee Ziggurat-gebouwen fungeren in het geheel van het ontwerp als een plaatselijke architecturale klemtonen. De vijfde bouwlaag neemt niet de volledige oppervlakte van de gebouwen in, maar springt 3.10m terug ten opzichte van de kroonlijst. Het volume van deze vijfde bouwlaag is begrepen binnen een fictieve dakhelling van  $50^\circ$  te meten vanaf de kroonlijst. Dank zij de inspruing is deze bijkomende bouwlaag, die als een dakverdieping kan beschouwd worden, ruimtelijk gerechtvaardigd.

n) Het MER-rapport werd goedgekeurd op 13 januari 2011 door de Vlaamse overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid. Deze studie heeft een onderzoek gedaan naar de effecten op mobiliteit, geluid, lucht, bodem, grondwater, oppervlaktewater, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en mens-socio-organisatorische aspecten.

De eindconclusie stelt dat 'de realisatie van voorliggend project een opportuniteit biedt aan de gemeente Asse om het volledige openbare domein in het centrum her in te richten waarbij het project ■■■■ fungeert als verbindingsas tussen de pleinen ■■■■ en ■■■■. Er wordt een wandelcircuit gecreëerd.

Op piekmomenten (vb. een zaterdagvoormiddag om 10u) genereert het project een belangrijke hoeveelheid verkeer in centrum Asse. Deze bijkomende verkeersstromen zullen vooral een effect hebben op de verkeersleefbaarheid en de leefkwaliteit tav de omwonenden.

Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan de mogelijke hinderaspecten die optreden door de combinatie van onderlinge functies in het project zelf. Hierbij worden voorstellen geformuleerd om de inrichting te optimaliseren en hinder ten aanzien van de ruimtegebruikers te beperken.'

Uit dit MER blijkt dat de ondergrondse parking met zijn 402 plaatsen voldoet in aantal. Bijkomend zijn er verschillende parkeermogelijkheden in de directe omgeving op loopafstand die piekmomenten kunnen opvangen.

De in- en uitrit langs de ■■■■ is gedeeltelijk ingegeven door het stedenbouwkundig voorschrift binnen het BPA dat stelt dat slechts één in- en uitrit toegelaten is. Er werd een alternatief onderzocht om de inrit langs de ■■■■ te voorzien, maar dit werd niet in aanmerking genomen. Wel wordt aangegeven dat het de bedoeling is om het verkeer naar de in- en uitrit van de ondergrondse parking in de ■■■■ te leiden via de Boekfos en/of



Bloklaan (als afslag van de N9, respectievelijk de N248) langs de [REDACTED]. Op deze manier worden de woonstraten [REDACTED] en [REDACTED] niet bijkomend belast. De signalisatie op de weg kan hiertoe bijdragen.

o) Het project [REDACTED] voorziet in de versterking van de kern van Asse op het vlak van centrumfuncties en wonen. Er wordt een mix van sociale, betaalbare en luxueuze woningen aangeboden en een commerciële invulling door een buurtwinkelcentrum in combinatie met een verkeersvrij plein wat moet zorgen voor een aantrekkelijke verblijfplaats en ontmoetingsruimte. Belangrijk hierbij is dat het project bijdraagt tot een winkelwandelpad waardoor ook de plaatselijke handel wordt ondersteund.

Het project werd in zijn geheel ontworpen, rekening houdend met de bestaande bebouwing. De randgebouwen hebben elk een eigen volume en invulling gekregen. Ter hoogte van de perceelsgrenzen zijn de hoogtes waar nodig beperkter gehouden en springt het volume terug. Er kan gesteld worden dat de hoogte van de randgebouwen is afgestemd op de bestaande bebouwing. Daar waar de bebouwing geen hinderlijke schaduw werpt, of op hogere gebouwen aansluit, is ze hoger. In de nabijheid van tuinen, of naast kleinschalige gebouwen is ze lager.

p) Het project wordt in zijn geheel uitgevoerd in één fase. Dit wordt toegelicht in het MER-rapport. Tevens worden een aantal milderende maatregelen aangehaald die zowel tijdens de uitvoering van de werken als tijdens de exploitatie kunnen zorgen voor een betere integratie van het project binnen het centrum van Asse, voornamelijk wat de leefbaarheid van de directe omgeving betreft. Het is wenselijk dat de bouwheer deze maatregelen in acht neemt en hierover een overeenkomst sluit met de gemeente. Het betreffen veelal zaken van burgerrechtelijke aard, eerder dan van ruimtelijke aard waardoor deze niet als bindende voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning kunnen opgenomen worden.

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

- de aanvraag is verenigbaar met artikel 21 'zone voor centrumfunctie I' van het BPA Centrum en is conform het inrichtingsplan goedgekeurd door het college van burgemeester op 9 mei 2011;
- de stedenbouwkundige voorschriften leggen geen fysieke aansluiting op de reeds bestaande gebouwen op; een invulling met twee vrijstaande blokken zorgt eveneens voor een aansluiting met de bestaande structuur die bestaat uit gebouwen, enerzijds en een open ruimte, anderzijds;
- er wordt een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan in overeenstemming met art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in verband met de kroonlijsthoogte voor de Ziggurat Zuid; deze afwijking is verantwoord gelet op de inpassing in het straatbeeld met de aanpalende nieuwe randgebouwen die zorgen voor een geleidelijke overgang en de aanwezigheid van het plein ter hoogte van [REDACTED];
- handel en diensten worden als functie uitgesloten op de eerste verdieping van de twee Ziggurats gelet op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA;
- de vijfde bouwlaag die voorzien wordt binnen de bouwblokken Ziggurat Noord en Zuid is een terugwijkend volume, dat binnen de fictieve dakhelling van 50° valt en aldus kan aanvaard worden als dakverdieping;
- er is een MER-rapport goedgekeurd op 13 januari 2011; de ondergrondse parking voorziet in 402 parkeerplaatsen wat voldoende is; de in- en uitrit is voorzien langs de [REDACTED] waarbij de ontsluiting voorzien wordt langs [REDACTED]

aansluitend op de [REDACTED] en de [REDACTED], zodat de woonstraten [REDACTED] en [REDACTED] niet bijkomend belast worden;

- volgens art. 7.7.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en art. 4.2.5. van het decreet Grond- en Pandenbeleid valt de voorliggende aanvraag onder de reguliere procedure;
- het advies van de Vlaamse Bouwmeester is maar verplicht bij aanvragen die behandeld worden via de bijzondere procedure;
- er wordt een sociale last opgelegd om te voldoen aan het Grond- en Pandendecreet;
- het Toegankelijkheidsbureau heeft een gemotiveerd gunstig advies gegeven met beperkt een aantal afwijkingen op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- de aanvraag voldoet aan de provinciale verordening omtrent de afkoppeling van hemelwater;
- het project [REDACTED] is voorzien in de versterking van de kern van Asse op het vlak van centrumfuncties en wonen; het geheel werd ontworpen rekening houdend met de bestaande bebouwing.

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

- *handel en diensten worden als functie uitgesloten op de eerste verdieping van de twee Ziggurats;*
- *aan de stedenbouwkundige vergunning wordt van rechtswege een last verbonden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk bescheiden woonaanbod; de uitvoering van deze last gebeurt door de verkoop van 12 sociale woningen aan de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia, bijkomend worden er 23 bescheiden woningen aangeboden door Haviland en nog eens 7 bescheiden woningen door de NV [REDACTED];*
- *naleving van de goedkeuring door de gemeenteraad op 23 mei 2011 van het wegenisdossier en de overdracht ervan;*
- *de voorwaarden zoals voorzien door het college van burgemeester en schepenen in de stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2011 op te volgen, zoals onder meer het in bewaring stellen van de bouwtafs van €21.603,33 (als bijlage);*
- *het advies van de brandweer van 18 mei 2011 na te leven (als bijlage);*
- *het advies van Iverlek van 6 mei 2011 na te leven (als bijlage).*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Op 25 juni 2012 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse formeel kennis van het alternatief voorstel van de tussenkomende partij van het project dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Het college gaat ermee akkoord dat de tussenkomende partij op basis van dit alternatief voorstel een nieuwe aanvraag indient in de maand november 2012.

De tussenkomende partij benadrukt dat het gaat om een alternatief project en dat zij niet verzaakt aan haar eerst ingediende aanvraag.

Op 8 april 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Tegen deze vergunning werd inmiddels eveneens administratief beroep aangetekend dat nog hangende is.

## **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 van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 4 november 2011.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 21 december 2011, is dus tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich als derden belanghebbenden op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om hun belang bij de voorliggende vordering tot vernietiging aan te duiden.

De eerste verzoekende partij verduidelijkt haar belang als volgt:

“[redacted] bevindt zich aan de [redacted] 3 in Asse en paalt momenteel met de rechterzijde aan de [redacted]. Tegen deze rechterzijde zal evenwel een randgebouw worden aangebouwd, zoals hieronder afgebeeld. [redacted] vreest vnl. voor trillings- en stofhinder dat het grote bouwproject zal genereren en de nefaste impact daarvan op haar ‘robotsysteem’ of geautomatiseerd magazijn. Hiertoe zij verwezen naar de toelichting dienaangaande in het bezwaarschrift van 8 april 2011 van bvba [redacted] (stuk 4).”

De tweede verzoekende partij stelt in verband met het haar belang:

“De heer [redacted] woont met zijn gezin aan de [redacted] in [redacted]. De woning bevindt zich net naast de voorziene ontsluitingsweg van de ondergrondse parking (met meer dan 400 parkeerplaatsen), ontsluitingsweg die geluidshinder, luchtverontreiniging en verkeersonveiligheid met zich mee zal brengen in deze woonomgeving. Bovendien zal de woning en de tuin van de familie [redacted] zowel rechts als achteraan worden ontsloten door een hoog randgebouw, hetgeen overduidelijk implicaties zal hebben inzake bezonning, inijk, privacyschending, zichthinder, e.d.m.”

De derde verzoekende partij overweegt met betrekking tot haar belang:

“De heer [redacted] is bewoner en eigenaar van een appartementswoning, gelegen aan de [redacted] in [redacted]. De appartementswoning bevindt zich op de hoogste verdieping, zodat hij onmiddellijk zal uitkijken op het (hoge) Zigguratgebouw dat op een zeer korte afstand zal worden opgericht en dat overduidelijk inijk, privacyschending en zichthinder zal genereren.”

De derde verzoekende partij voegt hieraan toe dat haar beroepsschrift in administratief beroep onontvankelijk werd verklaard door de verwerende partij, doch dat dit niet impliceert dat zij zich niet tot de Raad zou kunnen wenden. Zij verwijst naar rechtspraak van de Raad.

Alle verzoekende partijen benadrukken dat zij een bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek en nadien een beroepsschrift bij de verwerende partij.

2.

De verwerende partij wijst op artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO en stelt in dat verband dat het uitputten van een georganiseerd administratief beroep veronderstelt dat dit op correcte en ontvankelijke wijze gebeurt. Wanneer de verwerende partij het administratief beroep onontvankelijk verklaart, kan de beroepsindiener zich tot de Raad wenden om te laten vaststellen dat zijn administratief beroep wel degelijk ontvankelijk was (procedureel belang).

De verwerende partij houdt echter voor dat indien er wegens het bestaan van andere administratieve beroepen een beslissing ten gronde wordt genomen door de verwerende partij, de kwestieuze beroepsindiener alleszins moet aantonen dat zijn administratief beroep ontvankelijk was.

De verwerende partij stelt vast dat de derde verzoekende partij niet betwist dat de verwerende partij haar administratief beroep terecht onontvankelijk heeft verklaard. Er moet volgens haar dan ook worden vastgesteld dat ze geen belang heeft bij de voorliggende procedure, minstens dat ze geen belang heeft bij de middelen.

Voor het overige gedraagt de verwerende partij zich naar de wijsheid van de Raad.

3.

De tussenkomende partij werpt met betrekking tot elk van de belanghebbenden een exceptie van onontvankelijkheid op.

3.1

Vooreerst beweert de tussenkomende partij dat de eerste verzoekende partij naar aanleiding van haar administratief beroep niet heeft aangetoond dat ze hinder dan wel nadelen kon ondervinden van de beslissing van 6 juni 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse. Het beroepsschrift beperkt zich immers tot de vaststelling dat er in het ontwerp handelsvestingen op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden voorzien, alsook dat parkeerruimte wordt voorzien. Dit heeft volgens de tussenkomende partij tot gevolg dat de eerste verzoekende partij geen belang heeft bij het door haar ingestelde beroep, aangezien bij een eventuele vernietiging de verwerende partij het beroep van de eerste verzoekende partij hoe dan ook onontvankelijk zal moeten verklaren.

Ook in het bij de Raad ingediende verzoekschrift zou de eerste verzoekende partij geen geloofwaardige hinder of nadelen aanvoeren. De vermeende trillings- en stofhinder en impact op het robotsysteem wordt niet aangetoond en in het kader van de administratieve procedure uitgebreid weerlegd. Op deze weerlegging wordt door de eerste verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar belang geen kritiek geuit.

Tot slot is de tussenkomende partij van oordeel dat het indienen van een bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en een administratief beroep irrelevante elementen zijn in het kader van het onderzoek naar het belang van de eerste verzoekende partij.

3.2

Ook de door de tweede verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen zijn in de administratieve procedure uitgebreid weerlegd. De tweede verzoekende partij gaat niet in op deze weerlegging zodat ook haar beroep onontvankelijk dient te worden verklaard. Opnieuw is de

tussenkomen de partij van oordeel dat het indienen van een bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en een administratief irrelevant elementen zijn in het kader van het onderzoek naar het belang.

### 3.3

Wat betreft het beroep van de derde verzoekende partij, wijst de tussenkomen de partij erop dat de verwerende partij het administratief beroep van de derde verzoekende partij onontvankelijk heeft verklaard wegens schending van artikel 4.7.21, §4 VCRO.

Volgens de tussenkomen de partij oordeelt de Raad dat, wanneer een verzoekende partij beroep instelt tegen een beslissing waarin haar administratief beroep onontvankelijk werd verklaard, het beroep bij de Raad zich noodzakelijk beperkt tot de vraag of de verwerende partij terecht tot de onontvankelijkheid van het administratief beroep heeft besloten.

De tussenkomen de partij merkt op dat de derde verzoekende partij deze vaststelling niet betwist. Aangezien de derde verzoekende partij het onontvankelijk verklaren van haar administratief beroep niet betwist, zou de verwerende partij na een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing het beroep hoe dan ook opnieuw onontvankelijk moeten verklaren. De derde verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij het aanvechten van de bestreden beslissing, aldus de tussenkomen de partij. Ook hier is het gegeven dat de derde verzoekende partij bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, irrelevant.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1. Belang van de derde verzoekende partij

Het door de derde verzoekende partij ingestelde administratief beroep van 16 juli 2011 werd door de verwerende partij onontvankelijk verklaard omwille van het niet gelijktijdig verzenden van een afschrift van het beroepsschrift aan het college en aan de aanvrager. Het kan niet worden betwist dat dit een voor de Raad aanvechtbare “vergunningsbeslissing” is (zie memorie van toelichting, Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 195, nr. 570) en dat de derde verzoekende partij in principe belang heeft om deze voor haar nadelige beslissing aan te vechten.

Dit belang is echter noodzakelijk beperkt tot de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

De Raad stelt, samen met de verwerende en de tussenkomen de partij, evenwel vast dat de derde verzoekende partij op geen enkele wijze bedoelde beoordeling van de verwerende partij betwist. In geen enkel middel noch in enig ander onderdeel van het verzoekschrift voert de derde verzoekende partij aan dat de verwerende partij haar administratief beroep niet onontvankelijk kon verklaren omwille van het niet gelijktijdig verzenden van een afschrift van de bestreden beslissing aan het college en aan de aanvrager. De derde verzoekende partij betwist dus niet formeel de onontvankelijkheid van haar administratief beroep en beperkt zich tot middelen die betrekking hebben op de beoordeling van de verwerende partij ten gronde. Deze beoordeling ten gronde betreft echter niet haar administratief beroep, dat onontvankelijk werd verklaard, doch het onontvankelijk verklaard administratief beroep van andere beroepsindieners, waaronder de eerste en tweede verzoekende partij.

De Raad dient bijgevolg vast te stellen dat de derde verzoekende partij niet over het rechtens vereiste belang beschikt, nu een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing enkel ertoe zal leiden dat het administratief beroep van de derde verzoekende partij opnieuw onontvankelijk zal worden verklaard. De Raad kan zich immers, bij gebrek aan enige betwisting hieromtrent, niet

uitspreken over de beoordeling van de verwerende partij inzake de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de derde verzoekende partij.

## 2. Belang van de eerste en de tweede verzoekende partij

### 2.1

Wat betreft het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij, stelt de Raad vast dat de ingeroepen hinder en nadelen voldoende aannemelijk en concreet worden voorgesteld en het valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing. Er kan worden aangenomen dat trillingshinder verbonden aan de uitvoering van de werken permanente schade kan aanrichten aan het robotsysteem van de eerste verzoekende partij en dat de ontsluitingsweg van de parking geluidshinder, luchtverontreiniging en verkeersonveiligheid met zich mee kan brengen voor de tweede verzoekende partij.

De eerste en tweede verzoekende partij hebben hun belang voldoende persoonlijk, actueel en direct aangetoond. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Waar verder in het arrest sprake is van de 'verzoekende partijen' wordt hieronder begrepen: de eerste en tweede verzoekende partij.

### 2.2

De raadsman van de verzoekende partijen laat tijdens het beraad aan de Raad weten dat op 8 april 2013 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan de tussenkommende partij.

Deze nieuwe stedenbouwkundige vergunning houdt volgens de raadsman van de eerste en de tweede verzoekende partij een beperkte aanpassing in van de eerste bouwaanvraag om tegemoet te komen aan bepaalde bezwaren. De raadsman van de verzoekende partijen stelt dan ook dat impliciet aan de eerste vergunningsbeslissing van 20 oktober 2011 werd verzaakt.

De tussenkommende partij betwist dat het bekomen van de tweede vergunning, voor een alternatief en beperkter project, een verzaking inhoudt van de eerste vergunning. Bovendien is de tweede vergunning nog niet definitief, zodat er geen sprake kan zijn van een verzaking aan de eerste vergunning.

### 2.3

De Raad stelt uit vergelijking van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 8 april 2013 en de bestreden stedenbouwkundige vergunning van 20 oktober 2011 vast dat het voorwerp van de aanvraag niet volledig identiek is.

De eerste stedenbouwkundige vergunning betreft de bouw van 4 randblokken en 2 autonome volumes, met in totaal 99 woningen op een commerciële plint en een ondergrondse garage, de verbouwing van het pand ■■■ en de buitenaanleg van de ■■■ en de ■■■. De tweede stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op een meer beperkte aanvraag voor de bouw van 4 randblokken en 2 autonome volumes, met in totaal 84 appartementen op een commerciële plint en een ondergrondse garage, de verbouwing van het pand ■■■ en de buitenaanleg van de ■■■ en de ■■■.

De verzoekende partijen behouden dan ook hun belang in onderhavige procedure.

## 2.4

Door het feit dat de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 8 april 2013 niet identiek is aan de bestreden beslissing wat het voorwerp betreft, kan er geen sprake van een impliciete verzaking zijn. De tussenkommende partij laat bovendien ook uitdrukkelijk weten dat zij niet verzaakt aan de eerste stedenbouwkundige vergunning, gelet op het alternatieve karakter ervan.

De ingestelde vordering is dus nog steeds ontvankelijk wat het voorwerp betreft.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“...  
de voorschriften inzake bouwhoogte en aantal bouwlagen van de bestemming ‘zone voor centrumfuncties I’ van het bij Ministerieel Besluit van 29 augustus 2005 goedgekeurde BPA ‘Centrum’, artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel  
...”

Volgens de verzoekende partijen wordt in het bestreden besluit onterecht aangenomen dat:

“...  
- het gehele bouwproject één harmonisch geheel zou vormen,  
- de de 5<sup>de</sup> bouwlaag van de beide ziggurats als een ‘architecturale klemtoon’ dan wel als een ‘plaatselijke verhoging’ zouden kunnen worden aanzien,  
- niet de rand van het plat dak van de beide ziggurats als kroonlijst moet worden weerhouden, maar wel de rand van het terras van de bovenste bouwlaag,  
- de 5<sup>de</sup> bouwlaag zou inspringen ten gevolge van de toepassing van de 50°-regel, terwijl de 5<sup>de</sup> bouwlaag in werkelijkheid een volwaardige bouwlaag betreft,”  
...”

Het staat volgens de verzoekende partijen vast dat de werkelijke kroonlijsthoogte van de losstaande ziggurats varieert tussen 15,10m en 17,64m, dit ten gevolge van de hellingsgraad op de ■■■.

De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 21 van de voorschriften van het BPA dat bepaalt dat de bouwhoogte beperkt is tot 4 bouwlagen onder de kroonlijst (max. 12,5 m.). Plaatselijke verhogingen tot vijf bouwlagen onder de kroonlijst (max. 15,5m) zijn als architecturale klemtoon toegestaan, voor zover dit in het gezamenlijk ontwerp een harmonisch geheel vormt. De verzoekende partijen menen dat deze voorschriften redelijkerwijs geenszins het aangevraagde toelaten, niet in het minst nu de bepaling inzake plaatselijke verhogingen een uitzonderingsbepaling betreft die strikt moet worden geïnterpreteerd.

Vervolgens weerleggen de verzoekende partijen een aantal “foutieve kwalificaties” die de verwerende partij zou hebben gehanteerd bij haar motivering.

Zo stellen de verzoekende partijen dat er geen sprake is van een stedenbouwkundig geheel, omdat de bouwvolumes, gabarieten en het uitzicht van de verschillende constructies zeer uiteenlopend zijn. Alleen al hierdoor is een plaatselijke verhoging als architecturale klemtoon niet mogelijk, gelet op de ordeningsvoorschriften van het BPA.

Ondergeschikt voeren de verzoekende partijen aan dat de begrippen 'plaatselijke verhoging' en/of 'architecturale klemtoon' onmogelijk de verregaande draagwijdte kunnen worden toegedicht die er in de aanvraag en in de bestreden beslissing aan wordt gegeven, met name de ophoging van Ziggurat Noord en Zuid met twee volwaardige bouwlagen met een oppervlakte van circa 581m<sup>2</sup> (zonder terras). Deze ophogingen vormen naar hun oordeel een onredelijke overschrijding van de voorschriften van het BPA.

Ten derde vinden de verzoekende partijen het onbegrijpelijk dat de terrasrand van de vijfde bouwlaag als kroonlijst wordt opgevat, terwijl de derde, vierde en vijfde bouwlaag eigenlijk identiek zijn. Het is volgens hen zonder meer duidelijk dat het gebouw te kwalificeren valt als een bouwblok met vijf volwaardige bouwlagen en een plat dak, waarvan de derde, vierde en vijfde bouwlaag inspringen. Het feit dat de derde, vierde en vijfde bouwlaag een terras hebben dat vervat is in de contouren van de onderste twee bouwlagen, impliceert niet dat de terrasrand van de vijfde bouwlaag als kroonlijst zou kunnen worden aangemerkt. De verzoekende partijen benadrukken dat de kroonlijst hoe dan ook de dakrand betreft.

Met betrekking tot de kroonlijsthoogte, stellen de verzoekende partijen dat de kroonlijsthoogte nergens 15,5m mag overschrijden nu dit een uitzonderingsbepaling betreft. Ook zou het aan de aanvrager en de vergunningverlenende overheid niet toekomen om zelf het meest geschikte referentiepeil te kiezen.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen erop dat de vierde en vijfde volwaardige bouwlaag in beide Ziggurats de ruimtelijke draagkracht ernstig aantasten en in die zin artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO schenden. Ook zou er privacyhinder zijn.

Het zou bovendien de bedoeling geweest zijn om een hellend dak te voorzien, ook al is dit niet expliciet gestipuleerd in het BPA,.

De verzoekende partijen geven wel toe dat een plat dak kan worden toegestaan, rekening houdend met de 50°-regel, maar enkel wanneer dit niet hinderlijk is voor de omgeving en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De verzoekende partijen beweren evenwel dat de 50°-regel door de verwerende partij foutief werd toegepast. Zij stellen:

“De toepassing die in de huidige bouwaanvraag wordt gemaakt van de 50°-regel is evenwel manifest foutief en/of misleidend. Bedoeling van de 50°-regel is immers om een bouwlaag — die zich in principe onder een hellend dak zou bevinden en derhalve minder inkijk zou veroorzaken dieper te laten inspringen zodat er binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak een plat dak kan worden gecreëerd. *In casu* is er geen sprake van enige 'terugdringing' van de 5<sup>de</sup> bouwlaag, dit omdat men rondom rond een ruim terras voorziet én men **de terrasrand als aanzetpeil voor de toepassing van de 50°-regel aanneemt**. Dit is evident niet de bedoeling. Op grond van de 50°-regel zou ook het terras zich teruggedrongen, binnen de contouren van een imaginair zadeldak, moeten bevinden. Zoals hierboven gevisualiseerd, is het resultaat hiervan dat deze zgn. teruggedrongen bouwlaag identiek is als de 2 onderliggende bouwlagen.”

De verwerende partij zou het standpunt van de aanvrager zonder enige motivering zijn gevolgd, dit terwijl er in de bezwaarschriften en beroepsschriften reeds gewezen zou zijn op de foutieve



toepassing van de 50°-regel. Een dergelijke beoordeling is volgens de eerste en tweede verzoekende partij niet zorgvuldig en onredelijk.

2.

De verwerende partij werpt vooreerst op dat geen van verzoekende partijen belang hebben bij dit middel aangezien dit middel gericht is tegen de zigguratgebouwen.

In ondergeschikte orde antwoordt de verwerende partij op de ingeroepen schendingen.

Zij stelt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de motivering van de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is. In dit verband is de verwerende partij van oordeel dat artikel 21 van het BPA geen uitzonderingsbepaling is.

Inzake de vraag of er sprake is van een stedenbouwkundig geheel, stelt de verwerende partij dat niet alle constructies hetzelfde volume, gabariet en algemeen uitzicht moeten hebben om te kunnen spreken van een harmonisch geheel. Het gezamenlijk ontwerp is van belang.

Met betrekking tot de kroonlijst stelt de verwerende partij dat algemeen wordt aangenomen dat de kroonlijst het punt is waar de dakgoten van het gebouw zich bevinden. In casu is dit op het hoogste punt van de vierde bouwlaag. De verwerende partij haalt ook de omzendbrief nr. 41 van 5 augustus 1965 'betreffende opbouwen op terrasdaken van gebouwen, technische bouwlaag' aan.

De kroonlijsthoogte wordt volgens de verwerende partij gemeten vanaf het hoogste punt peil van het maaiveld op de verplichte bouwlijn of de zijgevellijn tot aan de bovenzijde van de kroonlijst. De bestreden beslissing berekent de kroonlijsthoogte op het verticale gelijklopende punt van de gevel aan de zuidzijde. De verwerende partij benadrukt dat uitgaande van de definitie van kroonlijsthoogte, de verwerende partij evengoed rekening had kunnen houden met het hoogste peil van het maaiveld en de kroonlijsthoogte aldaar berekenen, wat 15,50m als resultaat zou geven.

De verwerende partij meent dat zij zorgvuldig is geweest door geen rekening te houden met de hellingsgraad en dat zij op gemotiveerde wijze artikel 4.4.1, §1 VCRO heeft toegepast. De loutere bewering dat de maximale kroonlijsthoogte nergens 15,5m mag overschrijden, doet volgens de verwerende partij geen afbreuk aan de correcte toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Wat betreft de 50°-regel, betoogt de verwerende partij dat het BPA nergens bepaalt dat de hoogste bouwlaag onder een hellend dak moet worden ondergebracht en dat de terrasrand de aanzetpeil voor de toepassing van de 50°-regel is. De verzoekende partijen tonen opnieuw niet aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing hieromtrent foutief, kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zijn. Ook privacyhinder wordt niet aangetoond.

3.

Ook de tussenkommende partij voert in eerste instantie aan dat het middel onontvankelijk is. Zij stelt dat elementen van het vergunde project die door verzoekende partijen in vraag worden gesteld, maar die conform het BPA zijn, niet ontvankelijk kunnen worden opgeworpen aangezien zij voortvloeien uit het niet-aangevochten en definitieve BPA met verordenende werking.

In hoofde van de verzoekende partijen zou er geen enkel nadeel voortvloeien uit het aantal bouwlagen, de bouwhoogte van de Ziggurats en de verenigbaarheid ervan met het BPA. De tussenkommende partij ziet niet in hoe de stedenbouwkundige vergunning voor de Ziggurats een

nadeel zou uitmaken voor de verzoekende partijen. Ook zou de vijfde bouwlaag geen hinder veroorzaken.

De tussenkomenende partij zet op omstandige wijze uiteen waarom de bouwaanvraag wel degelijk een stedenbouwkundig geheel vormt.

Vervolgens betoogt ze dat de voorschriften voor de bovenste bouwlaag gerespecteerd zijn. Dankzij de 50°-regel kan een plat dak in de plaats van een hellend dak worden voorzien, met een bouwlaag binnen een fictieve dakhelling van 50° te meten vanaf de kroonlijst.

Wat de kroonlijsthoogte treedt de tussenkomenende partij de visie van de verwerende partij bij.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In zoverre de verwerende partij en de tussenkomenende partij aanvoeren dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel nu het niet gerelateerd zou zijn aan de door hen ingeroepen hinder en nadelen, is de Raad van oordeel dat geen enkele bepaling verplicht dat het middel dat een verzoekende partij inroept, zich zou moeten inpassen in het belang dat zij heeft bij de vordering. Het belang van een verzoekende partij, en in het bijzonder de hinder en nadelen van een derde belanghebbende, valt immers niet noodzakelijk samen met de wettigheidsconflicten die aan de basis liggen van een eventuele vernietiging van een bestreden beslissing.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de ingeroepen schendingen inzake de kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen een fundamentele invloed kunnen hebben op het straatbeeld en de belevingswaarde van de onmiddellijke ruimtelijke omgeving van de verzoekende partijen en zij als dusdanig wel degelijk belang hebben om de schending daarvan in te roepen.

2.

Dat de betrokken percelen gelegen zijn binnen de grenzen van het op 29 augustus 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Centrum', meer bepaald in een zone voor centrumfuncties I, staat niet ter discussie. Er wordt ook niet betwist dat de aanvraag in overeenstemming dient te zijn met de voorschriften van dit BPA.

Artikel 21 van het BPA 'Centrum' schrijft het volgende voor inzake de bouwhoogte van constructies die gelegen zijn in een zone voor centrumfuncties I:

*“De bouwhoogte is beperkt tot 4 bouwlagen onder de kroonlijst (max. 12,5 m.). Voor zover dit in het gezamenlijk ontwerp een harmonisch geheel vormt, zijn plaatselijke verhogingen tot 5 bouwlagen onder de kroonlijst (max. 15,5 m.) als architecturale klemtoon toegestaan. Het aantal woonlagen is eveneens beperkt tot 4 bouwlagen onder de kroonlijst.*

*Afzonderlijke woongelegenheden 1 bouwlaag onder het dakvolume zijn eveneens toegelaten.”*

3.

De verwerende partij heeft vastgesteld dat de twee ziggurats ontworpen zijn als accenten in het geheel en een kroonlijsthoogte hebben van ±15,30m, met uitzondering van de zuidgevel van ziggurat zuid, die een kroonlijsthoogte zou hebben van ±17,64m. Ook de randblokken zouden een accent krijgen aan de koppen als randen van het nieuwe plein; de kroonlijsthoogte van deze randgebouwen bedraagt ±14,00m.

De verwerende partij acht een plaatselijke verhoging van de randgebouwen en van de ziggurats ruimtelijk aanvaardbaar. Deze kroonlijsthoogtes vallen volgens haar binnen het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA. Enkel de zuidgevel van ziggurat zuid zou, door de

lagere ligging van de ■■■, buiten de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte van 15,50m vallen. De verwerende partij oordeelt evenwel dat deze kroonlijsthoogte beschouwd kan worden als een beperkte afwijking op een stedenbouwkundig voorschrift in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Verder in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de vier randgebouwen allen een invulling met maximaal vier bouwlagen krijgen overeenkomstig het BPA. De twee ziggurats hebben volgens de verwerende partij eveneens vier bouwlagen tot de kroonlijsthoogte van  $\pm 15,30\text{m}$ , met hierboven een terugwijkende vijfde bouwlaag. De verwerende partij acht deze vijfde bouwlaag voor twee van de gebouwen ruimtelijk aanvaardbaar. Zij wijst er in dit verband op dat de vijfde bouwlaag 3,10m terugspringt ten opzichte van de kroonlijst. Het volume van deze bouwlaag zou begrepen zijn in een fictieve dakhelling van  $50^\circ$ , te meten vanaf de kroonlijst. Dankzij deze inspruing is de bijkomende bouwlaag, die naar het oordeel van de verwerende partij beschouwd kan worden als een dakverdieping, ruimtelijk gerechtvaardigd.

4.

De motiveringsplicht vereist dat de door de verwerende partij te nemen beslissing, gedragen wordt door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Tot slot moet die overheid de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

5.

De Raad wenst de partijen vooreerst te wijzen op het onderscheid dat dient te worden gemaakt tussen de bouwhoogte en de kroonlijsthoogte van een constructie. De bouwhoogte dient te worden begrepen als de hoogte gemeten tussen het straatniveau en het hoogste punt van het gebouw. De kroonlijsthoogte is de hoogte gemeten vanaf het gemiddelde maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst.

Hoewel artikel 21 van het BPA het uitdrukkelijk heeft over de bouwhoogte, kan de verwerende partij gevolgd worden voor zover zij de maximale hoogte van 12,5m waarvan sprake in vermeld artikel, interpreteert als kroonlijsthoogte. Artikel 21 van het BPA dient immers zo gelezen te worden dat de bouwhoogte bepaald wordt in functie van het aantal bouwlagen. Artikel 21 bepaalt in dat verband dat vier bouwlagen toegelaten zijn onder de kroonlijst. Voor dit deel van het gebouw is een hoogte van 12,5m het maximum, met een beperkte mogelijkheid om tot 15,5m te gaan. Aangezien een bijkomende bouwlaag onder het dakvolume is toegelaten (hiervoor wordt geen maximale hoogte bepaald), dient de maximale hoogte van 12,5m noodzakelijkerwijs geïnterpreteerd te worden als de kroonlijsthoogte, nu een bouwhoogte van 12,5m bouwtechnisch

gezien niet mogelijk is wanneer ook een bouwlaag onder hellend dak meegerekend zou worden binnen deze bouwhoogte.

De verzoekende partijen betogen dat de verwerende partij de terrasrand van de vijfde bouwlaag als kroonlijst heeft opgevat. Dit zou onbegrijpelijk zijn daar de derde, vierde en vijfde bouwlaag identiek zijn. Het feit dat de derde, vierde en vijfde bouwlaag een terras hebben dat vervat is in de contouren van de onderste twee bouwlagen, impliceert volgens hen niet dat de terrasrand van de vijfde bouwlaag als kroonlijst kan worden aangemerkt. De kroonlijst zou hoe dan ook de dakrand betreffen.

De verwerende partij daarentegen stelt dat algemeen wordt aangenomen dat de kroonlijst het punt is waar de dakgoten van het gebouw zich bevinden. Zij verwijst ook naar de omzendbrief nr. 41 van 5 augustus 1965 'betreffende opbouwen op terrasdaken van gebouwen, technische bouwlaag' waarin gesteld wordt dat een technische verdieping niet gerekend wordt bij de bouwhoogte.

De Raad stelt vast dat de twee zigguratgebouwen een plat dak hebben. De Raad stelt eveneens vast, op grond van de plannen 19/25 en 22/25, dat de verwerende partij de terrasrand van de vijfde bouwlaag van de ziggurats gehanteerd heeft als kroonlijst bij het berekenen van hun kroonlijsthoogte, of zoals zij zelf beweert, het punt waar de dakgoten zich bevinden.

De kroonlijst dient gedefinieerd te worden als het punt waar het verticale gevelvlak eindigt, of nog als de gevellijst ter beëindiging van een gevel. Voor de meeste constructies met een hellend dak is de bepaling van de kroonlijst eenvoudig: het punt waar gevel en dak aansluiten is de kroonlijst. Bij constructies met een plat dak ontbreekt zo'n punt.

Gelet op de definitie van kroonlijst is de Raad van oordeel dat het uitgangspunt van de verwerende partij, die de kroonlijst opvat als het punt waar de dakgoten zich bevinden, niet kan worden gevolgd. De gevel van een constructie met een plat dak loopt immers door tot het hoogste punt van het gebouw, zodat de kroonlijst gelijkgesteld dient te worden met de eigenlijke dakrand van het gebouw.

In casu kan het punt waar de dakgoten zich bevinden, niet gelijkgesteld worden met de dakrand, zodat de Raad noodzakelijkerwijs dient vast te stellen dat de berekening van de kroonlijsthoogte door de verwerende partij niet correct is. Zoals de eerste en tweede verzoekende partij correct stellen, is er geen enkele reden om aan te nemen dat de vijfde bouwlaag een dakverdieping is. De omstandigheid dat de bouwlaag inspringt betekent immers niet dat deze aangemerkt kan worden als dakverdieping. Ook de verwijzing naar de omzendbrief van 5 augustus 1965 kan niet dienstig worden ingeroepen, nu vaststaat dat de vijfde bouwlaag geen technische verdieping is, doch wel een penthouse. De Raad merkt overigens op dat de verwerende partij wat betreft de vier randgebouwen, die ook een plat dak hebben, wel uitgegaan is van de correcte kroonlijst, met name het hoogste punt van het gebouw, zijnde de dakrand.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij zich op de verkeerde feitelijke gegevens heeft gesteund bij het beoordelen van de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van de aanvraag. De bestreden beslissing schendt zowel het motiveringsbeginsel als de zorgvuldigheidsplicht.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit op dit ogenblik niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de derde verzoekende partij.
3. Het beroep is voor het overige ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van zeven panden, het bouwen van een ondergrondse garage, vier randblokken en twee autonome volumes, met in totaal 99 woningen op een commerciële plint, het verbouwen van het pand [REDACTED] en de buitenaanleg van de [REDACTED] en de [REDACTED], op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste en tweede verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juli 2013, 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