

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0521
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0616/A

Verzoekende partij	de nv IMMOX vertegenwoordigd door advocaten Filip DE PRETER en Bert VAN HERREWEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de bvba PROFOCUS vertegenwoordigd door advocaat Jens MOSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 30 november 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met commercieel gelijkvloers (aangepaste plannen) op een perceel gelegen te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 119, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 591g2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 december 2017.

Advocaat Bert VAN HERREWEGHE voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Arne VANDAELE *loco* advocaten Jens MOSSELMANS en Siegfried DE MULDER en de heer Jan VAN DIJK voeren het woord voor de tussenkommende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 29 november 2016 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 24 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning met commercieel gelijkvloers (aangepaste plannen)” op een perceel gelegen te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 119.

De verzoekende partij is eigenaar van een aantal percelen in de omgeving, waaronder percelen bebouwd met handelszaken, met een voorliggende parking.

Een eerdere aanvraag voor het bouwen van een appartementsgebouw met twee gelijkvloerse handelsruimten werd op 29 oktober 2012 door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. Na administratief beroep verleende de verwerende partij op 21 maart 2013 de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Bij arrest van de Raad nr. A/2014/0805 van 25 november 2014 werd deze beslissing vernietigd, wegens strijdigheid met de bepalingen van het toepasselijke gewestplan inzake het aantal woonlagen. De verwerende partij besliste op 26 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 augustus 2015 tot en met 25 september 2015, dient de verzoekende partij samen met acht andere bezwaarindieners een gezamenlijk bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer, district Asse-Vilvoorde adviseert op 1 juli 2015 voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt onder meer als volgt:

“ ...

1. *De rooilijn is gelegen op 13 meter van de bestaande baan as zoals aangeduid in rode kleur op bijgaand planuittreksel’.*
2. *De bouwlijn valt samen met de rooilijn.*
3. *Er is slechts één gezamenlijke in- en uitrit toegelaten met een breedte van maximaal 4.5 meter de rest van het perceel dient afgesloten door een fysieke niet overrijdbare afscheiding.*
4. *Huidig advies houdt geen beoordeling in over de al dan niet correcte toepassing van het K.B. van 16.12.1981.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 30 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. De beslissing luidt onder meer als volgt:

“ ...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

Evaluatie bezwaren

Er wordt zeer gespecificeerd bezwaar ingediend om volgende redenen:

1. Onduidelijke plannen

Bij controle van een aantal op de plannen weergegeven maten blijkt dat grafisch weergegeven maten niet steeds overeenkomen met de cijfermatig weergegeven maten. Inzake de weergave van het reliëf is de aanvraag eveneens tegenstrijdig.

2. Gebrekkige parkeerinrichting

Indien de parkeerbehoefte niet volledig zelf opgevangen wordt bestaat het risico dat de realisatie van het project de parkeerdruk op de nabij gelegen parking voor o.a. Delhaize, C&A, enz. wordt verhoogd en men ook gebruik zal maken van de schaarse mogelijkheden op het openbaar domein.

De ondergrondse parking is bijzonder onoordeelkundig ontworpen en er wordt getwijfeld of deze garages zullen gebruikt worden als autostalling. De overdekte buitenparkings zijn eveneens problematisch. Ze zijn te ondiep en eerder smal. Wil de achtergelegen parking bruikbaar zijn voor de bezoekers van de winkelruimte dan moet ook voorzien worden in een gemakkelijke toegang vanaf die parking tot de winkelruimtes.

Aangezien de aanvrager beschikt over een toegang via een zijstraat is het ook aangewezen dat hij zou verplicht worden enkel die toegang te gebruiken.

Tot slot ontbreekt nog steeds een laad- en losruimte.

3. Gebrekkige woonkwaliteit

Het terrein is duidelijk te klein om zowel twee handelszaken als acht appartementen oordeelkundig te laten functioneren.

4. Reliëfwijzigingen

Het project dient zich aan te passen aan het bestaande reliëf en niet omgekeerd. In de tuinzone wordt een zeer aanzienlijke reliëfwijziging doorgevoerd.

5. Onveilige inrit vanaf de Brusselsesteenweg

De omzendbrief betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages stelt dat de helling bij de aansluiting op de straat niet al te steil mag zijn. De aanvraag gaat tegen deze beleidslijnen in.

Bespreking van de bezwaren:

1. Onduidelijke plannen

De maten weergegeven op de plannen komen niet overeen met het reeds gebouwd gedeelte (bvb. tussenafstand voor garage 3 en 4 staat 7 m weergegeven, terwijl dit slechts 6,2 m is).

De weergave van het reliëf is tegenstrijdig met het inplantingsplan en komt niet overeen met de huidige toestand.

Op 19 november 2015 werd door twee handhavingsambtenaren van de dienst ruimtelijke ordening vastgesteld dat de plannen inderdaad niet overeenkomen met de reeds gebouwde constructie.

2. Gebrekkige parkeerinrichting

- afhankelijk van de soorten handelszaken en de mogelijke bezoekers van de appartementen kan inderdaad parkeeroverlast ontstaan.

- de ondergrondse parking maakt het comfortabel manoeuvreren onmogelijk, zeker als men 6,2 m meet i.p.v. 7 m zoals vastgesteld op de plannen.

- parkeerplaatsen dienen inderdaad minimum 5 m diep te zijn i.p.v. 4,50 m, ook voor de parkeerplaatsen tegen de muur dient een inrijruimte te worden voorzien.

3. Gebrekkige woonkwaliteit

De gemeente heeft geen oppervlaktenormen. De appartementen zijn klein doch benaderen de 80 m² wat aanvaardbaar is.

4. Reliëfwijzigingen

Door de inkom via Bergveld zouden de voorgestelde reliëfwijzigingen niet nodig zijn en zou men zich beter kunnen aanpassen aan het natuurlijk maaiveld.

5. Onveilige inrit van de Brusselsesteenweg

De in- en uitrit vanaf de Brusselsesteenweg is onveilig en dient beter voorzien geweest via de Bergveld zoals eerder voorgesteld door het gemeentebestuur.

De eerste 5 m vanaf de voorlijn mag de helling max. slechts 4% bedragen. Door de aanvrager is dit slechts voorgesteld vanaf de eerste 4 m, wat een gevaarlijke situatie kan opleveren voor uitkomende voertuigen.

Samenvatting:

Het bezwaarschrift ingediend op 24 september 2015 dient gelet op voorgaande bespreking aanvaard te worden.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. In de onmiddellijke omgeving zijn nog handelszaken en appartementen gevestigd. Meerdere gebouwen hebben drie bouwlagen (twee woonlagen) en een dakverdieping. Het gabariet en de bouwlijn zijn gelijk aan de verder gelegen nieuwbouw op het hoekperceel. De bouwdiepte op gelijkvloers is minder diep dan de oorspronkelijke bebouwing op het perceel en voor de verdiepingen wordt de algemeen geldende regel gerespecteerd. De plannen komen echter niet overeen met het reeds gebouwde gedeelte (zie vaststelling handhavingsambtenaren d.d. 19/11/2015).

Mobiliteit:

Nu reeds is er een verkeersonveilige toestand op de Brusselsesteenweg ter hoogte van de in- en uitrit van de Delhaize parking (bijna jaarlijks zijn er ongevallen met fietsers). Daarom wordt voorgesteld een soort ventweg te creëren die een verbinding vormt tussen de Bergveld en de parking van de Delhaize. (dit zou door middel van erfdienstbaarheid of gratis grondafstand kunnen). Deze verbindingsweg (ventweg) heeft als voordeel, dat de ontsluiting van de parkings, garages en toeleveringen op een veilige en vlotte manier kunnen geschieden. Nu is bij het ontwerp geen rekening gehouden met een los- en laadzone (hoe gaat de bevoorrading van de handelszaken geschieden? N9 blokkeren?

Algemene bemerking:

Tevergeefs werd aan bvba Profocus gevraagd om met projectontwikkelaar NV Immox een gezamenlijk ontwerp in te dienen zodat men een stedenbouwkundig verantwoord project zou bekomen.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het bezwaarschrift ingediend op 24/09/2015 is terecht. Een plan dat onjuiste gegevens weergeeft kan niet de basis vormen voor het afleveren van een vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 31 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 maart 2016 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 maart 2016 ontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag werd ondermeer geweigerd om reden dat de weergegeven afmetingen op de plannen niet in overeenstemming zijn met wat vandaag bij de al gerealiseerde ruwbouw zou kunnen worden opgemeten worden, wat bij PV door een hand havingsambtenaar werd vastgelegd. Het gaat daarbij in hoofdzaak over de totale breedte van het gebouw dat 40cm smaller zou zijn dan opgemeten (28m versus 27,60m). Verder wordt door de beroepsindiener opgemerkt dat het muurdeel tussen de kelders 3/4/5 en de garagepoort 18cm korter is en de inrit 6cm smaller (3,30m i.p.v. 3,36m). De vrije ruimte tussen de garages 4/5/6 en het gastellerlokaal in de teller werd 80cm minder opgemeten. De beroeper stelt hier tegenover dat er een verkeerde opmeting plaatsvond en brengt een opmeting bij van twee maten, onder toezicht van een gerechtsdeurwaarder. Hieruit moet blijken dat de circulatieruimte wel (ruim) 7m breed is, en de ruimte voor gasmetertellers ook overeenstemt met het plan.

Daarmee is nog niet op elke opmerking inzake de bemating antwoord gegeven en blijft de toestand onduidelijk, vooral dan inzake de totale breedte van het gebouw, en de mogelijke afwijkingen die dan elders in de binnenmaten zouden moeten ondervangen worden. In zoverre alsnog 'afwijkingen' zouden zijn vast te stellen dient gesteld dat de plannen de 'ontworpen toestand' weergeven. De ontworpen toestand is de gewenste toekomstige toestand en moet niet noodzakelijk overeenstemmen met de bestaande toestand. Bij een regularisatie veronderstelt dit dan een aanpassing van de bestaande toestand aan de vergunde toestand. Wanneer deze niet gemaakt wordt ontstaat een overtreding waarvoor de aanvrager zelf verantwoordelijk is en de gevolgen moet voor dragen. Het is aan de aanvrager om te waken over de correcte gegevens. Gezien de realiteitszin van een aanpassing in die zin laag is, is het aangeraden aan de aanvrager om hierin zorgvuldig te zijn. Eventuele planaanpassingen tijdens de beroepsprocedure kunnen hierin ook aan de orde zijn, gezien de maatvoering niet raakt aan de essentie van de aanvraag.

b) De aanvraag betreft de herneming van een eerdere aanvraag die finaal geweigerd werd door de deputatie na een vernietiging van de eerdere vergunning deputatie bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen. De vernietiging bij de Raad voor

Vergunningenbetwisting was hierin ingegeven door het standpunt dat de inrichting van de zolder tot slaapkamers bij de onderliggende bouwlaag een derde woonlaag doet ontstaan. Er zou aldus een strijdigheid ontstaan met het art. 8 van de bijzondere voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. In de huidige aanvraag is deze zolderruimte voorgesteld als vier individuele zolders bij de onderliggende appartementen en is niet langer sprake van duplex-appartementen. De vaste trappen zijn vervangen door zolderruimten, grote dakkapellen en terrassen werden weggelaten. Opgemerkt kan worden dat weinig ingrepen nodig zijn om deze zolderruimte alsnog om te vormen tot de eerder geplande slaapruides, dakviakvensters werden wel aangehouden. Door de bezwaarindiener, die eerder als belanghebbende derde in de voorgaande procedure optrad, wordt opgemerkt dat uit zorgvuldigheid de uitsluiting van deze omvorming als voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden kan worden. Daar dient tegenover gesteld te worden dat de vergunningshouder eraan gehouden is het plan zoals ingediend na te leven.

In ondergeschikte orde werden nog kleine planaanpassingen doorgevoerd tegenover de voorgaande aanvraag inzake een laad- en loszone achteraan, een goederenlift met aansluitende circulatiezone en de inrichting van een diepe garage voor slechts één wagen. Daarnaast is in de tuinzone nabij de achterste perceelsgrens een belangrijke aanzienlijke parkeerruimte in open lucht toegevoegd.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Volgens artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, 'bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden' (goedgekeurd bij het KB van 7/03/77), bedraagt het aantal woonlagen van woonprojecten buiten de aangeduide grenzen van de stadscentra Halle, Vilvoorde en Asse ten hoogste twee. Het goed is gelegen buiten het op het betreffende gewestplan aangeduide stadscentrum van Asse. Het maximum aantal woonlagen is bijgevolg vastgesteld op 2. Ten gevolge van de voorliggende aanpassing van de plannen ten aanzien van de voorgaande aanvraag, kan vandaag vastgesteld worden dat er inzake het voldoen aan dit voorschrift geen discussie meer kan zijn.

d) Hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone, Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 25000l, voor het hergebruik van het hemelwater, met een overloop naar een infiltratievoorziening van 12500l. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het

hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

e) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines waterkwaliteit en -kwantiteit, grondwater, bodem, landschap, geluid, geur en mobiliteit.

In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht en worden milderende maatregelen toegelicht. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen.

f) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009 en laatst gewijzigd op 18 februari 2011, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, meer bepaald op de handelsruimtes op de benedenverdieping, aangezien de totale publiek toegankelijke oppervlakte van beide handelsruimtes samen groter is dan 150m². Overeenkomstig artikel 3 zijn de bepalingen van de verordening hier van toepassing op de gelijkvloerse nieuw te bouwen publiek toegankelijke delen van de constructie. Er is geen checklist toegankelijkheid gevoegd bij het dossier. Evenmin worden er afwijkingen gevraagd.

Uit het grondplan kan niet opgemaakt worden of de handelsruimtes toegankelijk worden gemaakt (niveauverschillen, draaicirkels, etc.). De normbepalingen van hoofdstuk 3 van de verordening zijn in ieder geval van toepassing op het deel van het gebouw of de constructie dat binnen het toepassingsgebied valt. Een parkeerplaats met verhoogde toegankelijkheid is aanwezig in de tuinstrook.

Aangezien het ook gaat om een appartementsgebouw met meer dan 6 wooneenheden maar met toegangsdeuren tot wooneenheden op maximaal 2 niveaus, vallen de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid niet onder het toepassingsgebied van de verordening.

g) De aanvraag maakt deel uit van de stedelijke kern van Asse, die zich langs de gewestweg uitstrekt en met de jaren reikt tot Walfergem, voorbij de bouwplaats richting Brussel. De omgeving langs deze gewestweg heeft een hoog dynamisch karakter en de bebouwing laat een sterke functiemenging toe. Appartementsbouw komt al voor en kan in deze zone ruimtelijk aanvaard worden. Het gebouw heeft een voorgevellengte van 27.60m en er worden 8 wooneenheden gerealiseerd. Indien rekening wordt gehouden met de helft van de straatbreedte levert dit een woondichtheid op van ongeveer 60 á 65 wo/ha. De gemiddelde woondichtheid in de omgeving is wel iets lager omdat die omgeving al volledig bebouwd is met omvangrijke handelspanden en langs de achtergelegen straten met eengezinswoningen. De structuur van de omgeving is dus gekend. Er kan niet gesteld worden dat het project de draagkracht van de omgeving overschrijdt.

Ook stedenbouwtechnisch past het appartementsgebouw volledig binnen het straatbeeld. De nieuwe bouw- en rooilijn wordt aangehouden. Beide naastgelegen woningen zijn sterk verouderd. Ondertussen is de linker woning al gesloopt. De rechter aanpalende woning is op termijn ook veroordeeld tot slopen, nu zij geheel getroffen is door de rooilijn. In dit opzicht

sluit het appartementsgebouw goed aan op de op de hoek van de straat Bergveld gebouwde apothekerszaak met bovengelegen appartementen. Dit gebouw bestaat uit een handelsgelijkvloers met erboven op de eerste verdieping een appartement en op de tweede verdieping een duplexappartement (met kamers onder het schuine dak). Ook verder, in de richting van de nabij gelegen winkelpanden, staan nog drie oudere woningen die allemaal getroffen zijn door de rooilijn en ondertussen ook verworven werden door de aanpalende ontwikkelaar, waarvan het verdwijnen kan verwacht worden.

Aan de achterzijde is de ondergrondse bouwlaag zichtbaar omdat het terrein afhelt en daardoor de kelder verdieping, mits kleine bijkomende afgraving, bovengronds gelegen is. De bestaande bebouwing was ook omvangrijk, maakte ook gebruik van de terreinhelling en de vergunde bouwdiepte ervan was aanzienlijk groter. Ten aanzien van deze situatie wordt het perceel gesaneerd en het bebouwde volume beperkt. De voorziene bouwdieptes zijn binnen de stedelijke kern van Asse aanvaardbaar. Ten aanzien van de lager gelegen huizenrij langs Bergveld blijft een afstand van minimaal 22m behouden. De daglichttoetreding van deze woningen komt bijgevolg niet in het gedrang. De afgravingen dienen wel beperkt te worden tot de 10 meterstrook achter het gebouw. Voor het overige gedeelte van het terrein moet het bestaande maaiveld behouden blijven. Ook ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen, met beperkte uitzondering tegen de achtergevel van het gebouw (plaatselijk 30cm), moet het bestaande maaiveld tot op 50cm van de scheidslijn behouden blijven. De nodige voorwaarden dringen zich op.

Alle appartementen beschikken over voldoende woon- en leefkwaliteit. Alle ruimten worden voldoende verlicht en verlucht. Ieder appartement beschikt over voldoende oppervlakte om de primaire en de secundaire leefruimten op een realistische wijze te organiseren. De vier appartementen op de tweede verdieping beschikken over één slaapkamer en een kelderberging en een inpandig terras. De 4 appartementen op de eerste beschikken over twee slaapkamers, één badkamer, een kleine berging en een kelderberging. Twee ervan hebben een ruim dakterras van ongeveer 30m². Het woonaanbod bestaat uit appartementen met 1 of 2 slaapkamers, met of zonder private buitenruimte. Er is voldoende variatie in het woningenaanbod. Het project is ruimtelijk en stedenbouwtechnisch bestaansbaar en integreerbaar op de voorgestelde locatie en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

h) Er is geen laad- en loszone op eigen terrein voor vrachtwagens. Wel is de poort naar de tuinzone en de garages 3m hoog, wat ook bestelwagens toelaat, ook is er een kleinere laad-en loszone voorzien aan de achterzijde die slechts de afmeting heeft van een parkeerplaats voor wagens. Deze kan ook maar via een poort en steile afrit met beperkte hoogte bereikt worden zodat deze sowieso niet voor vrachtwagens geschikt is. Bevoorrading van de handelsruimten is verder ook mogelijk langs Bergveld, wat op de plannen is aangegeven, via een erfdienstbaarheid die van oudsher in gebruik was bij het voormalige bedrijfspand. Het ontbreken van een ruime laad- en loszone is een vast gegeven bij handelspanden in centra die opgericht worden in gesloten verband op de rooilijn. Het is geen determinerend beoordelingselement. Niet elke handelszaak heeft een grote behoefte aan een ruimere laadzone of frequente bevoorrading en deze beperkte factor zal sturend zijn in de aard van de bedrijvigheid die zich hier vestigt.

i) Er worden 20 parkeerplaatsen voorzien, verdeeld over 6 aparte inpandige garageboxen, één garage aan de achtergevel en dan zijn er nog 5 opengewerkte parkeerplaatsen aan de achtergevel. Daarnaast is er op het inplantingsplan nog een bijkomende zone nabij de achterste parkeerplaats als parking weergegeven voor 7 wagens

en een bijkomende ruime plaats met verhoogde toegankelijkheid. De bezwaarindiener vecht aan dat al deze parkeerplaatsen technisch haalbaar zouden zijn. Dit in combinatie met het probleem van de bemating van de plannen waardoor de effectieve ruimte nog kleiner is. Op de plannen zijn de draaicirkels echter correct weergegeven en kan afgelezen worden dat zich geen merkelijk probleem stelt inzake de bereikbaarheid van deze plaatsen en dat er ook nog afdoende ruimte overblijft om ook deze functionaliteit ook te behouden na een eventuele aanpassing van de plannen aan de gerealiseerde toestaand. De aanvrager heeft er zelf geen enkele baat bij om een kostelijke ruime onderkeldering te voorzien die dan niet functioneel zou zijn, zodat deze argwaan niet kan worden bijgetreden.

Er wordt ook betwist dat de rij parkeerplaatsen aan de achterste perceelsgrens bereikbaar zouden zijn, omwille van de onverzoenbaarheid met de uitgraving die op de doorsnede is weergegeven. Dit zou er toe leiden dat er een reliëfbreuk zal zijn tussen de afgraving van de inrit en de parkeerplaatsen op het initieel terrein. Volgens de bezwaarindieners zal dit hoogteverschil onoverbrugbaar zijn en een keermuur vereisen. Een lezing van de terreinhoogtes leert dat ter hoogte van het oprijden van het terrein vanaf de weg Bergveld het maaiveld ca. 2.45m lager ligt dan aan de straat en oploopt naar ca. 1.45m onder het maaiveld ter hoogte van de noordelijke punt van het terrein. Het is perfect mogelijk om mits een minder steile afrit te nemen onder het gebouw dit natuurlijk maaiveld te volgen. De vloerhoogtes in het gebouw laten dat ook toe. Zo wordt het volledig mogelijk om de achterste strook parkeerplaatsen te realiseren en toch ook de keldergarage (-2.80m) eveneens probleemloos te bereiken. De beroeper argumenteert ook dat hij de bereikbaarheid van deze strook kan waarborgen. De beschikbare terreingegevens spreken dit niet tegen. Deze oplossing vergt inderdaad wel een aanpassing van de afrit naar de kelder en aldus een planaanpassing. Deze aanpassing is niet essentieel en raakt niet aan de planopvatting.

In nevenorde wordt nog een opmerking gemaakt inzake de afrit naar de garage. Deze werd getoetst aan de omzendbrief van 10 september 1965, die voor een afrit een kleine helling oplegt over 5 meter en vervolgens pas een steile helling toelaat. Dit heeft tot doel een vrijwel vlakke sta-ruimte te creëren om veilig en aan lage snelheid het pand te verlaten. De beroeper merkt echter terecht op dat deze vereiste slechts aan de orde is voor gebouwen die op de rooilijn geplaatst zijn ter voorkoming van het snel oprijden van een voetpad. In voorliggend geval is er nog een voorliggende vlakke private ruimte tot aan de rooilijn.

Het voorgestelde aantal parkeerplaatsen volstaat voor twee kleine handelsruimtes en 8 appartementen. De inname van de tuinstrook voor een hardere functie als parkeren kan hier aanvaard worden gezien de ligging palend aan een reeks woningen die door de nabijgelegen supermarkt werden aangekocht en waarvan een opname in de bestaande parking te verwachten valt. Deze parking reikt tot op ongeveer dezelfde diepte als de achterste perceelsgrens van de aanvrager en nog dieper. Aan de andere zijde is er nog één smalle ingesloten tuinzone tussen het perceel van de aanvraag en het hoekperceel met apotheek, die ook voor wagens ontsloten is vanaf de achterliggende erfdienstbaarheid. Van een reële doorlopende groene tuinstrook met enige belevingskwaliteit is er aldus al geen sprake meer ter plaatse.

In bijkomende orde kan nog worden gesteld dat verschillende buslijnen de gewestweg bedienen en het station van Asse op $\pm 700\text{m}$ verwijderd van de aanvraag ligt. De parkeerbehoefte kan aldus ook gedeeltelijk doorgeschoven worden naar het openbaar vervoer. De vrees voor ongewenste inname van de parkeerruimte bij de nabijgelegen

supermarkt is aldus ongegrond, noch kan een afwenteling op het openbaar domein verwacht worden.

In de weigering van de gemeente is er nog sprake van een gewenste 'ventweg' tussen de weg Bergeveld en de parking van de supermarkt. Dit zou de verkeersveiligheid kunnen verhogen. Deze optie komt neer op het gebruik van de huidige erfdienstbaarheid voor een nieuwe belangrijke ontsluitende functie. Een dergelijke optie kan maar tot stand komen met samenwerking van alle betrokken aangelanden en is een burgerrechtelijke aangelegenheid. De gemeente stelt dat er overleg moet komen, maar een dergelijke opportuniteit kan vandaag geen vergunning in de weg staan. De betrokken ontsluiting kan een meerwaarde betekenen maar is een zaak tussen de betrokken partijen. De inrichting van de parkeerstrook staat niet in de weg dat later alsnog een doorgang bekomen wordt en de parkeercapaciteit verschoven of geïntegreerd wordt naar de aanpalende parking van de supermarkt. Een vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van zakelijke rechten. De inrichting van de parking op de voorgelegde wijze komt tegemoet aan de eerdere weigeringsmotieven uit de voorgaande aanvraagprocedure. Een vergunning op die basis was niet mogelijk gezien de essentiële wijzigingen die dit voor de aanvraagplannen met zich meebrachten.

j) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen is de aanvraag aanvaardbaar. De schaal van het project zal kleiner zijn dan de huidige. Er is een gewijzigd ruimtegebruik van ambacht naar handel en wonen. De gemiddelde bouwdichtheid in de omgeving wordt verhoogd. De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit.

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

- de aanvraag is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan;*
- de omgeving is hoog dynamisch en kent een sterke functiemenging, appartementsbouw is op de voorgestelde plaats bestaanbaar en aanvaardbaar;*
- het gebouw beschikt over voldoende gevelbreedte, met de realisatie van 8 wooneenheden kan niet gesteld worden dat de draagkracht van het perceel of de omgeving overschreden wordt;*
- alle appartementen beschikken over voldoende leef- en woonkwaliteit, er is voldoende variatie in het woonaanbod;*
- naast private parkings kan er eventueel aan parkingdeling gedaan worden, verschillende buslijnen bedienen de voorliggende gewestweg en het station van Asse ligt op ± 700m van het perceel, het parkeerprobleem wordt niet afgewimpeld op het openbare domein.*

...

BESLUIT

...

2. *De aanvraag inzake het bouwen van een meergezinswoning met commercieel gelijkvloers (aangepaste plannen), gelegen Brusselsesteenweg 119 te Asse, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie B, perceelnummer 591g2 te vergunnen met volgende voorwaarden:*

- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid na te leven; ook inzake hellingen naar lager gelagen parkings die uitkomen op de rooilijn langs een gewestweg;
 - het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders na te leven;
 - de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 1 juli 2015 (als bijlage 1) stipt na te leven;
 - de afgravingen blijven beperkt tot 1m vanaf de perceelsgrenzen, de afrit wordt hiertoe minder steil opgevat zodat alle parkeerplaatsen bereikbaar en functioneel zijn.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel, eerste en derde onderdeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.2.1,5°, b) VCRO, artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid en van het materiële motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

En doordat, eerste onderdeel, met de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend voor handelsruimtes hoewel een bevoorrading praktisch gezien niet mogelijk is;

...

En doordat, derde onderdeel, diverse op de plannen grafisch weergegeven maten niet overeenkomen met de cijfermatig weergegeven maten, en de terreinprofielen die bij de aanvraag worden gevoegd bijzonder onduidelijk zijn, moeilijk leesbaar zijn en onvoldoende referenties bevatten en dit element ook werd opgeworpen door het college van burgemeester en schepenen.

Terwijl bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het aangevraagde in redelijkheid en zorgvuldigheid moet worden getoetst, op grond van juiste feitelijke en juridische gegevens, en rekening houdend met de in de omgeving bestaande ruimtelijke en verkeerskundige toestand, waarbij het oordeel van de overheid afdoende moet worden gemotiveerd.

En terwijl de motiveringsplicht eens zo strikt is voor die punten waarop de aanvraag ongunstig werd beoordeeld door het college van burgemeester en schepenen.

...

(1) Eerste onderdeel.

26. *De Deputatie stelt als volgt:*

...

27. *Het gebrek aan laad- en loszone was nochtans één van de redenen in hoofde van het college van burgemeester en schepenen om de vergunning te weigeren. De weigeringsbeslissing stelde hierover wat volgt:*

...

28. *Tegenover die concrete weigeringsgrond stelt de Deputatie zeer weinig en bovendien baseert ze zich op een manifest verkeerde voorstelling van de feiten.*

Het project voorziet in een niet onaanzienlijke oppervlakte aan handelsruimte. De totale bruto vloeroppervlakte bedraagt ongeveer 400 m². Een dergelijke handelsruimte wordt frequent beleverd. Leveringen gebeuren, behoudens voor zeer gespecialiseerde goederen, niet langer via kleine bestelwagens. Er is een tendens om te leveren met steeds grotere voertuigen.

De volstrekt vrijblijvende stelling van de Deputatie, dat aanwezige laadzone en bevoorradingsfrequentie “sturend” zal zijn voor de bedrijvigheid die zich in de handelsruimte zal vestigen, kan het gebrek aan laad- en loszone voor vrachtwagens niet verantwoorden. De eigenaar van het pand heeft de manier waarop goederen geleverd worden hoegenaamd zelf niet in de hand, en moet dan ook een oplossing aanleveren voor dit probleem.

29. *De aanvraag voorziet niet in een bruikbare laad- en loszone voor de bevoorrading van de handelsruimtes door vrachtwagens en grote bestelwagens.*

Daardoor is op dit moment een bevoorrading van de bouwplaats praktisch gezien niet mogelijk:

- het is niet mogelijk om te laden en lossen op de achteruitbouwstrook voor de bouwplaats aangezien die met paaltjes is afgescheiden van de wegenis;*
- aan de straatzijde van de bouwplaats langs de N9 ligt een dubbelzijdig fietspad dat intens wordt gebruikt. Stilstaan noch parkeren is er toegelaten. laden en lossen op een fietspad is in geen geval toegelaten ;*
- in tegenstelling tot wat de bestreden beslissing overweegt, is het ook onmogelijk om de winkels te bevoorraden via de erfdienstbaarheid langs Bergveld. Als een vrachtwagen zich opstelt op de parking, is de parking totaal niet meer bruikbaar als parking. Met dit probleem heeft de ontwerper hoegenaamd geen rekening gehouden.*
- Gelet op leemten en onduidelijkheden in de vergunde plannen is tot op heden evenmin aangetoond dat bestelwagens wél toegang zullen hebben tot de achterliggende tuinzone via de helling op de linkerkzijde van het perceel (zie tweede middelonderdeel).*

Op dit moment kunnen toeleveringen van de handelszaken, anders dan met kleine bestelwagens, enkel gebeuren via de N9 (aan de overzijde van de straat of op het fietspad).

Dit creëert een manifest verkeersonveilige situatie in de nabije omgeving van de bouwplaats.

Op amper 15 meter van de bouwplaats is een druk kruispunt gelegen, enerzijds richting een spooroverweg (lijn Asse-Brussel) en straten richting Sint-Ulriks-Kapelle, anderzijds richting residentiële wijken (Lindenlaan, Lindendries, Wolfrot, Bergveld etc.). Bij laden en lossen op de N9 zal dit onvermijdelijk leiden tot opstoppingen .

De beslissing van de Deputatie is bijgevolg ook op dit punt niet draagkrachtig gemotiveerd, minstens is zij ook op dit punt kennelijk onredelijk en onzorgvuldig in het licht van de concrete bezwaren die op dit punt werden geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek.

...

(3) Derde onderdeel.

32. Een vereiste om met kennis van zaken een beslissing te nemen over een aanvraag, bestaat erin dat het bestuur kan beschikken over correcte en voldoende duidelijke plannen.

33. Bij controle van een aantal op de plannen weergegeven maten blijkt dat grafisch weergegeven maten niet steeds overeenkomen met de cijfermatig weergegeven maten:

- op het kelderplan staat een gevelbreedte van 28 meter vermeld, terwijl de gemeten gevelbreedte 27,60 meter is;*
- ter hoogte van de muurhaspel staat er een breedte van 218 cm, terwijl de werkelijke breedte 200 cm is;*
- de inrit zou 336 cm zijn, terwijl dit 330 cm is;*
- voor garages 3 en 4 staat een maat van 700 cm weergegeven, terwijl de vrije ruimte maar 620 cm is.*

Inzake de weergave van het reliëf is de aanvraag eveneens tegenstrijdig.

Bij de aanvraag is een terreinprofiel gevoegd. Volgens dit terreinprofiel zou het terrein momenteel gelijkmatig hellen tot de achterste perceelsgrens. De afgravingen zouden dan ook variëren tussen 110 cm ter hoogte van de achtergevel en 0 cm ter hoogte van de achterste perceelsgrens. Een gelijkaardig grondverzet valt te verwachten volgens de snede van het gebouw. Daar staat vermeld dat de hoogte van de afgraving 130 cm bedraagt ter hoogte van de achtergevel.

Het inplantingsplan geeft echter een totaal ander beeld. Dit inplantingsplan geeft in de tuinzone vier bestaande maten weer (-241 cm, - 171 cm, - 118 cm en – 140 cm), en geeft als nieuwe hoogtemaat – 280 cm. Als dit klopt, dan zou er in de achtertuint een afgraving gerealiseerd worden die varieert van 140 cm à 160 cm aan de linkerzijde van het perceel (zowel ter hoogte van de achtergevel als achteraan het perceel), van ongeveer 110 cm in het midden van het gebouw en van ongeveer 40 cm aan de rechterzijde.

Volgens dit inplantingsplan zou het niveauverschil tussen de achtertuintzone en het aanpalende perceel 591/D/2 oplopen tot 90 cm. Hoe dit niveauverschil moet worden opgevangen is niet duidelijk. Op het plan staan immers geen keermuren ingetekend.

34. De onduidelijkheid van de plannen werd ook opgeworpen door het college van burgemeester en schepenen. Na te hebben vastgesteld dat de afmetingen op de plannen niet overeenstemmen met het reeds gebouwde gedeelte (vaststelling handhavingsambtenaar

van 19 november 2015) heeft het college de aanvraag onder meer om die reden geweigerd heeft.

35. Tegenover die concrete weigeringsgrond stelt de Deputatie opnieuw zeer weinig:

...

De Deputatie geeft met andere woorden uitdrukkelijk toe dat niet alle problemen inzake de juiste maten zijn opgelost. De Deputatie suggereert zelfs dat “eventuele planaanpassingen” aan de orde kunnen zijn, en de aanvrager zijn plannen dus zou moeten aanpassen aan de werkelijke toestand. Toch kent zij de vergunning toe, omdat de vergunning als voorwerp de ontworpen toestand heeft.

36. Dit kan niet.

37. In overeenstemming met artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet in de aanvraag minstens het volgende wordt opgenomen:

“ ...

2° de tekeningen van de geplande werken, ondertekend door de aanvrager, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, en met minstens:

a) een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal groter dan of gelijk aan 1/1000 met minstens:

...”

Zoals gezegd, ontbreekt het in het aanvraagdossier aan de noodzakelijke gegevens met betrekking tot de afmetingen van het beoogde bouwwerk, zowel wat de maatgeving van de bouwwerken betreft, als wat betreft de voorziene reliëfwijzigingen. De vastgestelde tegenstrijdigheden werden tot op heden niet uitgeklaard. Bijgevolg tast de onvolledigheid in de samenstelling van het dossier ook de wettigheid van de verleende vergunning aan. Gelet op de lacunes in de aanvraag, heeft de vergunningverlenende overheid immers niet met volledige kennis van zaken kunnen beslissen.

38. Minstens voor wat betreft gevelbreedte geeft de Deputatie geen enkele verantwoording voor de afwijkingen die werden vastgesteld tussen de gemeten breedte en de weergave op het plan.

Ook voor de tegenstrijdigheden die werden vastgesteld tussen de weergave van het reliëf op de terreinprofielen en het inplantingsplan bij de aanvraag, ontbreekt iedere verantwoording.

Gelet op de onduidelijkheid en vaagheid van de aanvraag, kon de Deputatie op grond van de voorliggende plannen niet zorgvuldig een beslissing nemen over de aanvraag.

39. Bovendien handelde de Deputatie kennelijk onredelijk door de onvolkomenheden in de plannen bij de aanvraag zonder meer door te schuiven naar het niveau van de uitvoering van de vergunning, en er dus op te vertrouwen dat de aanvrager geen uitvoering zal geven aan vergunde plannen wanneer die niet zouden overeenstemmen met de werkelijkheid.

Dit geldt des te meer, aangezien de Deputatie zelf vaststelt dat de werken aan de kelderverdieping reeds werden uitgevoerd, en de “realiteitszin van een aanpassing” laag is.

Het is kennelijk onredelijk en onzorgvuldig dat in die omstandigheden een vergunning werd verleend.

40. De stelling van de Deputatie, dat "(...) eventuele planaanpassingen tijdens de beroepsprocedure (...) hierin ook aan de orde kunnen zijn, gezien de maatvoering niet raakt aan de essentie van de aanvraag", betreft een letterlijke overname van het verslag van de PSA. Aangezien de bestreden beslissing de eindbeslissing betreft van de beroepsprocedure, valt niet in te zien hoe dergelijke overweging hier nuttig zou kunnen zijn. Integendeel ging ook de PSA er vanuit dat een planaanpassing aan de orde was (los van de vraag hoe dergelijke aanpassing nog zou kunnen, daar zijn wel degelijk aan de essentie van de aanvraag zou raken).

41. Zoals hierboven al werd toegelicht, werd een deel van de werken (de kelderverdieping) intussen al gerealiseerd. Het is met name voor die kelderverdieping dat er een onduidelijkheid is over de gehanteerde maatvoering. Minstens voor dit deel, dient de aanvraag dus te worden beschouwd als een regularisatievergunning.

Welnu, het is de essentie van een regularisatievergunning dat die de bestaande (lees: zonder vergunning uitgevoerde) werken regulariseert. Dit impliceert in de eerste plaats dat die bestaande (en dus te regulariseren) toestand correct wordt weergegeven op de plannen die ter vergunning worden voorgelegd. Indien dat niet het geval is, zoals in casu het geval blijkt te zijn, dan dient de Deputatie de vergunning te weigeren. De Deputatie kan zich in dat geval redelijkerwijs niet verschuilen achter de stelling dat zij enkel rekening dient te houden met de "ontworpen toestand", te meer daar een deel van de werken reeds werd gerealiseerd.

...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Eerste onderdeel: In het eerste onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat een vergunning wordt verleend voor handelsruimtes hoewel een bevoorrading praktisch gezien niet mogelijk zou zijn.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Verzoekende partij kan niet worden bijgetreden wanneer zij stelt dat bevoorrading enkel mogelijk is via de N9.

Er is weliswaar geen laad- en loszone op eigen terrein voor vrachtwagens. Wel is de poort naar de tuinzone en de garages 3m hoog, wat ook bestelwagens toelaat. Daarnaast is er ook een kleinere laad- en loszone voorzien aan de achterzijde, geschikt voor wagens.

Bevoorrading van de handelsruimten is verder ook mogelijk langs Bergveld, wat op de plannen is aangegeven, via een erfdiensbaarheid die van oudsher in gebruik was bij het voormalige bedrijfspand.

Het ontbreken van een ruime laad- en loszone is een vast gegeven bij handelspanden in centra die opgericht worden in gesloten verband op de rooilijn. Het is geen determinerend beoordelingselement.

Niet elke handelszaak heeft overigens behoefte aan een ruimere laadzone of frequente bevoorrading en deze beperkte factor zal sturend zijn in de aard van de bedrijvigheid die zich hier vestigt.

De deputatie motiveert in de bestreden beslissing op afdoende wijze dat er een alternatieve mogelijkheid bestaat om de betrokken handelsruimten te bevoorraden.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

...

Derde onderdeel: In het derde onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie een vergunning verleent o.b.v. plannen die niet correct en onvoldoende duidelijk zouden zijn. In het aanvraagdossier zouden nl. de noodzakelijke gegevens ontbreken m.b.t. de afmetingen van het beoogde bouwwerk, zowel wat de maatgeving van de gebouwen betreft als de voorziene reliëfwijzigingen.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Uw Raad zal kunnen vaststellen dat de ingediende plannen en terreinprofielen voldoende duidelijk en informatief zijn, zoals blijkt uit het administratief dossier, deel V. Daarenboven zal uw Raad eveneens kunnen vaststellen dat de plannen eveneens voldoen aan hetgeen is bepaald in art. 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, dat bepaalt:

...

Gelet op voorgaande, mag men dan ook redelijkerwijs veronderstellen dat deze informatie volstaat om de aanvraag op een zorgvuldige wijze te kunnen beoordelen.

Het dossier bevat m.a.w. de noodzakelijke gegevens m.b.t. de afmetingen van het bouwwerk als de voorziene reliëfwijziging.

De deputatie kon dan ook met kennis van zaken oordelen over de voorliggende aanvraag.

Het derde middelonderdeel is ongegrond.

... ”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

§1.A. Eerste onderdeel: vermeende onmogelijkheid tot laden en lossen voor de commerciële ruimtes

...

24. Dit element werd door verzoekende partij reeds in elke stand van het geding aangehaald, evenals in de 'eerste' procedure die aanleiding gaf tot het Raadsarrest van 25 november 2014, en werd telkenmale afgewezen zowel door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als door verwerende partij.

Vooreerst wordt er wel degelijk aan de achterkant van het gebouw voorzien in een laad-en loszone, die weliswaar beperkt is tot de grootte van een parkeerplaats voor personen-en bestelwagens. Gelet op het feit dat zich op de gelijkvloerse verdieping, alleen al omwille

van de beperkte oppervlakte, slechts kleine handelszaken kunnen vestigen, is er geen nood aan een grotere laad- en loszone.

25. Het feit dat er een ingang wordt voorzien langs de Brusselsesteenweg neemt bovendien niet weg dat de bevoorrading van de gelijkvloerse commerciële ruimtes wel nog steeds via het Bergveld kan gebeuren.

Ook bij de vroegere melkerij werd de uitgang langs het Bergveld gebruikt voor het laden en lossen. Zulks wordt ook duidelijk aangetoond op onderstaande afbeelding (bron google maps).

...

De bezorgdheid van verzoekende partij, met name dat vrachtwagens de Brusselsesteenweg zouden blokkeren bij de toelevering van de gelijkvloerse handelsruimten, is dan ook volstrekt ongefundeerd.

Dit geldt eveneens voor de vermeende 'vrees' dat vrachtwagens zich zouden komen parkeren op de private parking van verzoekende partij.

Zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als verwerende partij motiveren, onder punt h) van de bestreden beslissing (zie supra randnr. 23), afdoende waarom de vrees van verzoeker niet alleen hypothetisch is, maar ook ongegrond.

Er is dan ook geen sprake van enige schending van de formele-motiveringsplicht.

Aangezien verzoeker in het eerste middelonderdeel niet aangeeft waarin de overige in het middel aangevoerde bepalingen en beginselen zouden worden geschonden, dienen deze als niet-ontvankelijk te worden afgewezen.

...

§1.C. Derde onderdeel: vermeende niet-correcte en onduidelijke plannen

...

35. Dit middelonderdeel werd door verzoekende partij reeds uitvoerig aangehaald in alle fases van het georganiseerd administratief beroep, en werd telkenmale met deugdelijke motieven weerlegd.

36. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de enige wijze waarop verzoekende partij de marginale afwijkingen - voor zover deze al juist zouden zijn - met de plannen kon vaststellen, geschiedde door op onwettige wijze en zonder toestemming van de vergunningsaanvrager de werf te betreden. Dergelijke handelswijze is niet alleen laakbaar, maar ook strafbaar.

Wellicht hebben de handhavingsambtenaren abusievelijk de stippellijn op de plannen (die overeenkomstig de legende de afloop weergeeft), verward met de afmetingen die worden weergegeven in volle lijn, en waarvan het begin en het einde van het meetpunt wordt weergegeven met een schuine streep ("1") (stuk 2).

In een ultieme poging om aan te tonen dat de plannen wel degelijk overeenkomen met hetgeen reeds werd gebouwd; heeft tussenkomende partij op 15 december 2015 aan een gerechtsdeurwaarder de opdracht gegeven om, overeenkomstig artikel 519, §1, 2° Ger. W., op authentieke wijze opmetingen te verrichten.

Blijkens dit verslag, dat authentieke bewijswaarde heeft, en gevoegd wordt als stuk 3, blijkt ontegensprekelijk dat de werkelijk gemeten tussenafstand 7,027m bedraagt, terwijl op het plan 7m staat aangeduid. Dit is een verschil in meer van slechts 0,027m of 2,7 cm.

Ook de ruimte voor gasmetertellers stemt overeen met de situatie op plan, zoals voor de goede orde blijkt uit het bij het proces-verbaal toegevoegde fotomateriaal.

De breedte van de inrit komt inderdaad overeen met de afmetingen zoals op het plan wordt aangeduid, reden waarom dit - terecht -ab initio niet langer werd weerhouden als weigeringsmotief door de gemeente Asse bij beslissing van 30 november 2015.

37. Er kan dan ook niet anders dan worden vastgesteld dat verwerende partij wel degelijk over voldoende duidelijk plannen beschikte, mede op basis van het door tussenkomende partij geleverde extra materiaal.

De eerste grief van verzoeker faalt dan ook in feite, minstens kan dit geen aanleiding geven tot een nietigverklaring van de bestreden beslissing.

38. Naast de beweerde onduidelijke opmetingen, meent verzoeker dat de weergave van het reliëf tegenstrijdig zou zijn.

Om welke reden het reliëf 'tegenstrijdig' zou zijn, is niet duidelijk. Dit werd immers zowel door het college van burgemeester en schepenen als door verwerende partij niet weerhouden als weigeringsmotief.

Bovendien blijkt uit de omstandige uitwerking van het tweede middel dat verzoeker zeer goed op de hoogte is van het reliëf van de tuin en dat het ook voldoende duidelijk is welk soort afgravingen er in deze tuinzone zullen plaatsvinden.

Meteen is ook duidelijk dat verwerende partij over voldoende gegevens beschikte om tot een zorgvuldige en weloverwogen beslissing te komen.

Voor de verdere weerlegging van de beweerde onduidelijkheden inzake de reliëfwijziging, wordt verwezen naar de weerlegging van het tweede middel.

39. Er is dan ook geen enkele wettige reden om aan te nemen dat de plannen onduidelijk zouden zijn, of de maten niet zouden overeen komen met hetgeen eertijds reeds werd gebouwd.

40. Ondergeschikt, is het bovendien ook toegestaan dat plannen, zoals gevoegd bij het aanvraagdossier, beperkt kunnen afwijken van de technische uitvoeringsplannen.

Minimale afwijkingen, zoals te dezen het geval is, kunnen worden ondervangen door een stedenbouwkundig attest van conformiteit ('as-builtattest').

Luidens artikel 4.2.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (V.C.R.O.) kan een as-builtattest worden afgeleverd indien de maten van een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het criterium hierbij is dat de feitelijke toestand niet op kennelijke of manifeste wijze afbreuk doet aan de maatverhoudingen en vlakteverdelingen van de constructie.

De aangevoerde 'afwijkingen' betreffen slechts hooguit een aantal centimeters in min of in meer ten opzichte van de plannen. Hiermee wordt dan ook niet op manifeste of kennelijk onredelijke wijze afbreuk gedaan aan de maatverhoudingen van de vergunde plannen. Minstens kan dit geen aanleiding geven tot nietigverklaring van de bestreden beslissing.

*De grief met betrekking tot de beweerde onduidelijkheid van de plannen of de onjuistheid van de maten en het reliëf, dient dan ook als ongegrond te worden afgewezen.
...*

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

(1) Eerste onderdeel.

11. *Geen van de partijen betwist dat de aanvraag op het eigen terrein niet voorziet in een bruikbare laad- en loszone voor de bevoorrading van de handelsruimtes door vrachtwagens en grote bestelwagens. De voorziene laad-en loszone is beperkt tot de grootte van een parkeerplaats voor personenwagens.*

Evenmin wordt betwist dat op de achteruitbouwstrook voor de bouwplaats (langs de N9) laden en lossen niet mogelijk is door de aanwezige paaltjes en het fietspad.

12. *Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij bevestigen dat rekening moet worden gehouden met een bevoorradingsmogelijkheid via Bergveld.*

In tegenstelling tot wat er wordt beweerd, is het onmogelijk om de winkels te bevoorraden via deze erfdiensbaarheid langs Bergveld: als een vrachtwagen zich via de Bergveld opstelt op de parking, is de parking niet meer bruikbaar als parking. Met dit probleem heeft de ontwerper geen rekening gehouden. Geen van de partijen spreekt die vaststelling tegen.

Dat de Bergveld vroeger gebruikt zou zijn als uitgang voor de voormalige melkerij, zoals de tussenkomende partij beweert, is niet bewezen. Bovendien toont zulks niet aan dat deze doorgang ook voor de nieuwe ontwikkeling op dezelfde manier kan worden gebruikt.

13. *Blijft de vaststelling dat op dit moment toeleveringen van de voorziene handelszaak, anders dan met kleine bestelwagens, enkel kunnen gebeuren via de N9 (aan de overzijde van de straat of op het fietspad). Dit creëert een manifest verkeersonveilige situatie in de nabije omgeving van de bouwplaats, reden waarom het college de aanvraag in eerste aanleg geweigerd heeft. De (zeer) beperkte overwegingen die hieraan in het deputatiebesluit worden gewijd aan de ontsluitingsproblematiek kunnen niet overtuigen, en werden reeds afdoende weerlegd in het verzoekschrift.*

...

(3) Derde onderdeel.

19. *Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning inzake terreinprofielen vraagt dat bij de aanvraag wordt gevoegd:*

“minstens één terreinprofiel op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/1 000, met weergave van minstens:

- 1) de schaal;
- 2) het reliëf van het goed voor en na de uitvoering van de geplande werken, met verwijzing naar een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt en met het peil van de percelen, palend aan het goed;
- 3) als ze voorkomt, het profiel van de bestaande te behouden of te slopen bebouwing;
- 4) het profiel van de geplande werken;
- 5) als ze voorkomt, het profiel van de aangrenzende bebouwing;”

Dit maakt evenwel niet dat een aanvraag die aan deze vereiste voldoet, altijd toelaat om de aanvraag op zorgvuldige wijze te beoordelen.

Het doel van dit besluit is de aanvrager te verplichten tot een duidelijke omschrijving van de aanvraag, zodat de vergunningverlenende overheid weet wat er is aangevraagd, en dit ook zorgvuldig kan beoordelen.

Een aanvraagdocument dat formeel voldoet aan de door het besluit gestelde eisen, maar niet toelaat op belangrijke punten een goed zicht te krijgen over de implicaties van de aanvraag, laat de overheid niet toe om op zorgvuldige wijze tot een besluit te komen. Een vergunning die op basis van een dergelijke onduidelijke aanvraag wordt verleend, is onzorgvuldig tot stand gekomen.

20. *Na te hebben vastgesteld dat de afmetingen op de plannen niet overeenstemmen met de reeds gebouwde gedeelten heeft het college de aanvraag onder meer om die reden geweigerd heeft.*

De vastgestelde tegenstrijdigheden werden in hoger beroep niet uitgeklaard.

De vaststelling van de deurwaarder die de tussenkomen partij ook heeft aangewend in de administratieve beroepsprocedure, biedt in elk geval geen duidelijkheid over alle opmerkingen die werden gemaakt inzake de maatgeving op de bouwplannen.

Uit het deurwaardersexploot zou hoogstens kunnen blijken dat:

- *de circulatieruimte 7 m breed is, en*
- *de ruimte voor gasmetertellers zou overeenstemmen met het plan.*

De toestand blijft echter onduidelijk, in het bijzonder wat betreft inzake de totale breedte van het gebouw en de mogelijke afwijkingen die dan elders in de binnenmaten zouden moeten ondervangen worden, alsook de breedte van de inrit en de maatgeving van de garages 3 en 4. Voor die afwijkingen ligt geen enkele verklaring voor.

21. *Opvallend is dat dit gegeven ook de Deputatie niet is ontgaan. De Deputatie geeft in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk toe dat niet alle problemen inzake de juiste maten zijn opgelost en suggereert daarbij dat “eventuele planaanpassingen” aan de orde kunnen zijn te einde de plannen aan te passen aan de werkelijke toestand. Toch kent zij de vergunning toe, omdat de vergunning als voorwerp de ontworpen toestand heeft. Minstens voor wat betreft gevelbreedte geeft de Deputatie geen enkele verantwoording voor de afwijkingen die werden vastgesteld tussen de gemeten breedte en de weergave op het plan.*

22. Ook voor de tegenstrijdigheden die werden vastgesteld tussen de weergave van het reliëf op de terreinprofielen en het inplantingsplan bij de aanvraag, ontbreekt tot op heden iedere verantwoording.

De stelling van de tussenkommende partij, nl. dat de verzoekende partij goed op de hoogte is van welke afgraving er in de tuinzone moeten plaatsvinden, en hiermee “meteen ook duidelijk is” dat de Deputatie over voldoende gegevens beschikte, kan uiteraard niet overtuigen. Het uitgangspunt van het middel is er net in gelegen, dat de terreinprofielen die bij de aanvraag werden gevoegd en het inplantingsplan een totaal ander beeld gegeven de beoogde afgraving, in die mate dat het onduidelijk is hoe die afgraving zal gebeuren, en hoe de niveauverschillen op het terrein zullen opgevangen worden.

23. *De stelling van de tussenkommende partij, als zouden de plannen die bij het aanvraagdossier “beperkt” kunnen afwijken van de technische uitvoeringsplannen, en minimale afwijkingen ondervangen kunnen worden via een ‘as-builtattest’ (art. art. 4.2.7 VCRO) kan niet worden aanvaard.*

Vooreerst kan op grond van de stukken niet worden vastgesteld dat de afwijkingen inzake de maatgeving beperkt zouden zijn tot een “aantal centimeters”, zoals de tussenkommende partij poneert. Een afwijking van een voorgestelde reliëfwijziging kan in elk geval niet als een “marginale afwijking” worden beschouwd in de zin van deze bepaling.

Ten tweede, geeft de mogelijkheid die wordt voorzien in art. 4.2.7 VCRO het bestuur geenszins vrijgeleide om in het kader van de vergunningverlening (de rechtzetting van) bepaalde onvolkomenheden in de plannen die bij de aanvraag worden gevoegd door te schuiven naar het niveau van de uitvoering van de vergunning. Dit hier geldt des te meer, nu de Deputatie zelf van oordeel is dat de werken aan de kelderverdieping reeds werden uitgevoerd, en de “realiteitszin van een aanpassing” laag is.

24. Voor het overige kan worden verwezen naar de uiteenzetting in het verzoekschrift.
...

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkommende partij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor handelsruimten zonder een bruikbare laad- en loszone voor vrachtwagens en grote bestelwagens, waarbij ze onder meer het motief in de bestreden beslissing bekritiseert dat het gebrek aan een ruimere laad- en loszone “sturend (zal) zijn in de aard van de bedrijvigheid die zich hier vestigt”.

1.2

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling 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;

...

Deze bepaling impliceert in eerste instantie dat de vergunningverlenende overheid onderzoekt welke de noodzakelijke of relevante aandachtspunten zijn voor de concrete aanvraag en vervolgens aandacht besteedt aan elk van deze aandachtspunten.

1.3

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 bestuursorganen 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 haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

1.4

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b en § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende 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.

1.5

Het wordt niet betwist dat een los- en laadzone een relevant aandachtspunt is bij het beoordelen van de aanvraag.

In eerste administratieve aanleg stelde het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing over de aanvraag onder meer dat in de aanvraag geen rekening is gehouden *“met een los- en laadzone (hoe gaat de bevoorrading van de handelszaken geschieden? N9 blokkeren?)”*.

In de bestreden beslissing besteedt de verwerende partij aandacht aan de mogelijkheid tot bevoorrading van de handelsruimten zoals voorzien in de aanvraag en stelt vast dat de aanvraag niet voorziet in *“een ruime laad- en loszone”*. Het motief om toch een vergunning te verlenen steunt op het standpunt dat *“niet elke handelszaak (...) een grote behoefte (heeft) aan een ruimere laadzone of frequente bevoorrading en deze beperkte factor (...) sturend (zal) zijn in de aard van de bedrijvigheid die zich hier vestigt”*.

De bestreden beslissing steunt derhalve op een loutere veronderstelling dat de wijze van invulling van de handelszaken gepaard zal gaan met het gegeven van een beperkte laad- en loszone op het terrein van de aanvraag, hetgeen niet kan beschouwd worden als een aanvaardbaar motief om te oordelen dat de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening.

Het eerste middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

2.

2.1

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de plannen gevoegd bij de aanvraag niet correct en voldoende duidelijk zijn. Een aantal grafisch weergegeven maten zouden niet overeenkomen met de werkelijke maten en de weergave van het reliëf op het terreinprofiel komt niet overeen met de gegevens van het inplantingsplan.

2.2

In eerste administratieve aanleg stelde het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing over de aanvraag onder meer dat de maten weergegeven op de plannen niet overeenstemmen met het reeds gebouwd gedeelte (bvb. tussenafstand voor garage 3 en 4 staat 7 m weergegeven, terwijl dit slechts 6,2 m is), dat de weergave van het reliëf tegenstrijdig is met het inplantingsplan en niet overeenstemt met de huidige toestand, en dat op 19 november 2015 door twee handhavingsambtenaren van de dienst ruimtelijke ordening werd vastgesteld dat de plannen inderdaad niet overeenstemmen met de reeds gebouwde constructie.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat *“niet op elke bemerking inzake de bemating antwoord (is) gegeven”* en dat de toestand onduidelijk blijft *“vooral dan inzake de totale breedte van het gebouw, en de mogelijke afwijkingen die dan elders in de binnenmaten zouden moeten ondervangen worden”*. Desondanks beslist de verwerende partij een vergunning te verlenen, stellende dat de ontworpen toestand de gewenste toekomstige toestand is en niet noodzakelijk moet overeenstemmen met de bestaande toestand en dat bij een regularisatie, zoals ten dezen, dit dan een aanpassing veronderstelt van de bestaande toestand aan de vergunde toestand. De verwerende partij overweegt vervolgens nog dat de aanvrager zelf verantwoordelijk is voor overtredingen en stelt tenslotte dat *“Gezien de realiteitszin van een aanpassing in die zin laag is, is het aangeraden aan de aanvrager om hierin zorgvuldig te zijn. Eventuele planaanpassingen tijdens de beroepsprocedure kunnen hierin ook aan de orde zijn, gezien de maatvoering niet raakt aan de essentie van de aanvraag.”*

2.3

Vooreerst kan een suggestie tot een planaanpassing *“tijdens de beroepsprocedure”* uiteraard geen rechtens verantwoord motief vormen om een vergunning te verlenen op grond van niet-aangepaste plannen.

Evenmin kan, bij vaststelling dat de bestaande te regulariseren toestand niet overeenstemt met de bij de aanvraag ingediende plannen, een vingervijzing naar de aanvrager dat de bestaande toestand moet aangepast worden aan de vergunde toestand – d.i. aan de ingediende plannen – een in feite en in rechte verantwoord motief vormen om toch een vergunning te verlenen, indien de vergunningverlenende overheid zelf vaststelt dat “*de realiteitszin van een aanpassing (...) laag is*”.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de verwerende partij geen enkele aandacht besteedt aan de tegenstrijdigheden bij de weergave van het reliëf in de aanvraag, niettegenstaande dit één der weigeringsmotieven vormt in de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg en de verzoekende partij dit als grief heeft aangevoerd tijdens de vergunningsprocedure.

Het derde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 4.2.19, §1 en 4.3.1 VCRO, van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat met de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat “de afgravingen beperkt blijven tot 1 m vanaf de perceelsgrenzen, de afrit wordt hiertoe minder steil opgevat zodat alle parkeerplaatsen bereikbaar en functioneel zijn.”

Terwijl voorwaarden voldoende beperkt moeten zijn in de omvang, niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

...

44. De aanvraag voorziet achteraan in de aanleg van parkeerplaatsen, wat resulteert in een aantal reliëfwijzigingen.

De wijze waarop die reliëfwijzigingen zouden worden doorgevoerd is evenwel onduidelijk en tegenstrijdig weergegeven op de plannen.

Dit heeft het voorwerp uitgemaakt van een bezwaar van, onder meer, de verzoekende partij. Deze schrijft hierover wat volgt:

...

De verzoekende partij heeft dus in het kader van de administratieve procedure op zeer duidelijke wijze aangegeven dat er een tegenstrijdigheid was tussen het terreinprofiel en het inplantingsplan. Bovendien gaven de plannen niet aan hoe de niveauverschillen zouden worden opgevangen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaar in aanmerking genomen, en de vergunning mede omwille van dit bezwaar geweigerd.

45. In graad van beroep heeft de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar in zijn verslag voorgesteld om ter zake de volgende voorwaarde op te leggen:

“de afgravingen blijven beperkt tot een strook van 10m vanaf het gebouw en 50cm vanaf de perceelsgrenzen, voor het overige blijft het initiële maaiveld bewaard.”

Naar aanleiding van de hoorzitting heeft de verzoekende partij opgemerkt dat deze voorwaarde geen oplossing biedt, omdat er dan een reliëfovergang zou worden voorzien op 10 meter van de achtergrens, zonder dat er wat dan ook voorzien is om die overgang op te vangen en waardoor het terrein ook als parking ongeschikt wordt. Het is immers ondenkbaar dat een wagen zonder geleidelijke overgang zou kunnen parkeren vanaf een terrein op terreinniveau -280 cm naar een niveau van – 170 cm.

46. De Deputatie heeft hieromtrent het volgende overwogen:

*...
De hiervoor aangehaalde motivering in het besluit, en waarin dus gezegd wordt dat het mogelijk is het natuurlijke maaiveld te volgen, werd toegevoegd aan de overwegingen uit het verslag.*

De Deputatie legt vervolgens de volgende voorwaarde op:

“de afgravingen blijven beperkt tot 1 m vanaf de perceelsgrenzen, de afrit wordt hiertoe minder steil opgevat zodat alle parkeerplaatsen bereikbaar en functioneel zijn.”

Door het opleggen van deze voorwaarde, is de Deputatie afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Waar die laatste nog had voorgesteld om de reliëfwijzigingen te beperken tot 10 meter achter de achtergevel, legt de Deputatie als voorwaarde op dat de afgravingen beperkt moeten blijven tot 1 meter van de perceelsgrens, dat de afrit daardoor minder steil moet worden opgevat en dat alle parkeerplaatsen bereikbaar en functioneel moeten zijn.

47. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat er een tegenspraak is tussen de motieven en de voorwaarden.

Volgens de motieven zou het immers mogelijk zijn om, mits een aanpassing van de inrit, het bestaande maaiveld te volgen, wat dan zou betekenen dat de beoogde reliëfwijziging niet vergund wordt.

Volgens de voorwaarden, wordt de reliëfwijziging evenwel vergund, maar beperkt tot op één meter van de perceelsgrens.

Een dergelijke voorwaarde, dit strijdig is met de opgegeven motivering, voldoet kennelijk niet aan de vereisten dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

48. Ten tweede, heeft de Deputatie geen rekening gehouden met de impact van deze voorwaarde op de vergunde werken

Als de inrit inderdaad het maaiveld moet volgen, zoals het vergunningsbesluit voorziet, dan valt immers niet in te zien hoe de parkeerplaatsen P1 tot P5 bereikt zouden kunnen worden, en hoe garage 1 aangelegd zou kunnen worden, nu die parkeerplaatsen 1,20 meter onder het bestaande maaiveld gelegen zijn (althans volgens de terreinsnede die bij de aanvraag is gevoegd).

Zodoende creëerde de Deputatie een voorwaarde die niet kan worden uitgevoerd: het aanleggen van de afrit volgens het maaiveld impliceert immers dat niet alle parkeerplaatsen meer “bereikbaar en functioneel” zullen zijn.

De Deputatie heeft echter geen oog gehad voor de bijkomende impact van deze voorwaarde op de parkeermogelijkheid op het terrein, wat kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is.

49. Ten derde, ontbreekt het in het aanvraagdossier aan de noodzakelijke gegevens met betrekking tot de afmetingen van het beoogde bouwwerk in de zin van artikel 3 van het besluit betreffende de dossiersamenstelling, zowel wat de maatgeving van de bouwwerken betreft, als wat betreft de voorziene reliëfwijzigingen (zie vorig middel). Aangezien die tegenstrijdigheden tot op heden niet uitgeklaard, tast de onvolledigheid in de samenstelling van het dossier ook de wettigheid van de verleende vergunning aan. Gelet op de lacunes in de aanvraag, was het voor de vergunningverlenende overheid immers niet mogelijk om met volledige kennis van zaken een beslissing te nemen.

50. Tot slot, is vooropgestelde aanpassing van de inrit niet voorzien in de (plannen van de) aanvraag zelf. Zoals gezegd (zie eerste middel, derde middelonderdeel), bestaat er wat betreft de voorziene reliëfwijziging in de plannen een duidelijke tegenspraak tussen de voorgelegde terreinprofielen en het inplantingsplan. Die onduidelijkheid in de aanvraag is tot op heden niet uitgeklaard. Het opleggen van de betwiste voorwaarde beoogde dan ook enkel de vaagheid en onduidelijkheid van de aanvraag op te vangen, wat niet kan.
...

De verwerende partij repliceert:

“...
De aangepaste plannen hebben nl. tot doel om de initiële bestaande terreinniveaus in stand te houden behalve ter hoogte van de achtergevel. Dit wil zeggen dat zowel de afrit opnieuw moet verhoogd worden tot de helling die het terrein had, en dat alle parkeerplaatsen op het natuurlijke (afhellende) terreinniveau moeten aangelegd worden. Het uitvoeren van de vergunning houdt aldus een herstel in van het natuurlijk maaiveldniveau, wat tot aanvullingen van ca. 1.60m kan oplopen. De uitgravingen moeten daarbij teruggebracht worden tot een ‘zone met gedeeltelijke reliëfovergangen’ zoals weergegeven op plan, vlak achter de achtergevel. Als extra waarborg is een strook van 1m bijkomend aangeduid als te vrijwaren van elke reliëfwijziging om de natuurlijke terreinovergangen te herstellen.”
...

De tussenkomende partij stelt:

“...
44. Het tweede middel komt er de facto op neer dat verzoeker zich gegriefd voelt door een tegemoetkoming vanwege verwerende partij aan een grief die werd geformuleerd ten tijde van het administratief beroep.

...
45. Hierop antwoordt de PSA het volgende:

...
De PSA erkent aldus dat er zich terreinhellingen voordoen op de achterzijde van het perceel, doch stelt hierbij dat ten opzichte van de oude bebouwing, het terrein gesaneerd wordt, en dus een positievere impact zal hebben op de naburige percelen. De PSA stelt hierbij echter ook dat de nodige voorwaarden zich opdringen, juist om tegemoet te komen aan de bemerkingen van verzoekende partij.

46. De Deputatie gaat hierin zelfs nog verder dan hetgeen de PSA adviseerde, en beoordeelt het bezwaar van verzoekende partij als volgt:

...
Verwerende partij gaat hierna over tot de oplegging van een bijkomende vergunningsvoorwaarde, namelijk dat de afgravingen beperkt blijven tot 1m vanaf de perceelsgrenzen, de afrit wordt hierdoor minder steil opgevat zodat alle parkeerplaatsen bereikbaar en functioneel zijn.

47. Uit zowel het verslag van de PSA als de bestreden beslissing blijkt dat de vergunde toestand een verbetering zal inhouden ten opzichte van de situatie voordien.

Bovendien hebben zowel het College van burgemeester en schepenen, de PSA, als verwerende partij rekening gehouden met het bezwaar van verzoekende partij met betrekking tot de reliëfwijzigingen aan de achterkant van het perceel. Hiertoe is dan ook door verwerende partij een bijkomende voorwaarde opgenomen in de bestreden beslissing. Verwerende partij stelt dan ook terecht in haar Antwoordnota:

...
48. De bezwaren van verzoekende partij werden door de PSA en verwerende partij in acht genomen en er werd dan ook alles in het werk gesteld om aan dit bezwaar te verhelpen. Het is dan ook onbegrijpelijk dat verzoekende partij een middel ontleent aan een situatie die zij voordien aan de kaak stelde en middels een bijzonder voorwaarde werd opgevangen.

49. Daarenboven moet worden vastgesteld dat verzoekende partij thans enkel poneert dat er zich problemen zullen voordoen met de bereikbaarheid van de parking, maar deze blote bewering met geen enkel concreet element daadwerkelijk wordt aangetoond.

Uit de bestreden beslissing, alsook uit de stukken van het dossier, kan genoegzaam worden afgeleid dat verwerende partij hieromtrent een bijzonder zorgvuldig onderzoek voerde, zodat er geen sprake is van een onzorgvuldige oordeelsvorming.

50. Verzoekende partij lijkt ten slotte van oordeel te zijn dat verwerende partij onterecht, en ongemotiveerd is afgeweken van het verslag van de PSA. Het verslag van de PSA is echter een niet-bindend verslag, en niets belet de Deputatie om hiervan af te wijken. Bovendien wordt enkel in beperkte mate van dit advies afgeweken, en wordt de reden daartoe door verwerende partij behoorlijk gemotiveerd.

Er is evenmin sprake van een tegenstrijdigheid tussen de motieven en het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing, in die zin dat verwerende partij voorhoudt dat er in de motieven zou worden aangegeven dat geen reliëfwijziging nodig zou zijn terwijl er dienaangaande toch een vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd.

In tegenstelling tot hetgeen verzoeker lijkt voor te houden, geeft verwerende partij aan dat er wel degelijk aanpassingen dienen te gebeuren, waaronder een aanpassing aan de inrit. Hiermee wordt het reliëf ontegensprekelijk gewijzigd. Finaal, en zoals hoger besproken worden er middels een vergunningsvoorwaarde grenzen bepaald voor de reliëfwijziging. Er dan ook geen sprake is van enige tegenstrijdigheid.

51. Niettegenstaande al het voorgaande, beperkt de bevoegdheid van Uw Raad zich bovendien tot een marginale toetsingsbevoegdheid. Uw Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan, of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Uit het administratief dossier, en de daarbij horende plannen, alsook uit het verslag van de PSA en de bestreden beslissing kan niet anders dan worden afgeleid dat verwerende partij wel degelijk haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

31. De overwegingen van de verwerende partij en de tussenkommende partijen spreken de kritiek die de verzoekende partij in haar verzoekschrift uiteenzet niet tegen.

Niet alleen bestaat er een duidelijke tegenspraak tussen de motieven en de voorwaarden, bovendien heeft dat de Deputatie geen rekening heeft gehouden met de impact van deze voorwaarde op de vergunde werken, in het bijzonder de parkeermogelijkheid op het terrein.

Bovendien ontbreekt het in het aanvraagdossier aan noodzakelijke gegevens met betrekking tot de afmetingen van het beoogde bouwwerk in de zin van artikel 3 van het besluit betreffende de dossiersamenstelling (zowel wat de maatgeving van de bouwwerken betreft, als wat betreft de voorziene reliëfwijzigingen) en blijkt de vooropgestelde aanpassing van de inrit niet voorzien in de (plannen van de) aanvraag zelf.

Elke van deze elementen doet besluiten dat de betwiste voorwaarde niet op wettige wijze kon worden opgelegd, en de vergunning niet kon worden verleend.

...”

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkommende partij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat de voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing dat de afgravingen beperkt moeten blijven tot 1 meter vanaf de perceelsgrenzen en dat daartoe de afrit minder steil wordt opgevat zodat alle parkeerplaatsen bereikbaar en functioneel zijn, tegenstrijdig is met de overwegingen in de bestreden beslissing onder punt “i)”. Voorts zou de bedoelde afrit, indien het bestaande maaiveld wordt gevolgd, tot gevolg hebben dat de parkeerplaatsen in de garage niet kunnen bereikt worden door niveauverschillen. De verzoekende partij wijst tevens op

de lacunes en tegenstrijdigheden in de aanvraag voor de reliëfwijzigingen van het terrein, waardoor de verwerende partij niet met kennis van zaken kon oordelen. De verzoekende partij stelt dat de voorwaarde enkel beoogt om de vage en onduidelijke aanvraag op te vangen.

2.

De door de verwerende partij goedgekeurde plannen maken deel uit van de bestreden beslissing. De goedgekeurde plannen vermelden in handschrift op het *“aanvullend inplantingsplan + toegankelijkheid gebouw”*: *“aangepast volgens besluit deputatie”* in rode stift. Eveneens in rode stift wordt een stippellijn aangebracht ter hoogte van de achterste perceelsgrens en voor een deel langs de linker perceelsgrens met vermelding *“1 m vrij van reliëfwijziging”*. Daarnaast wordt een lijn aangeduid over een onbepaalde afstand vanaf de achterkant van het gebouw met vermelding *“zone met geleidelijke reliëfovergang”*. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een reliëf van *“-280”* vermeld. Daarnaast worden alle reliëfwijzigingen op het plan die afgravingen over het volledige terrein aan de achterzijde aanduiden tot *“-280”*, doorstreept.

Hoe de zone met *“geleidelijke reliëfovergang”* moet gerealiseerd worden is, mede gelet op de hiervoor vermelde bemerkingen, volstrekt onduidelijk, tenzij er geen *“geleidelijke reliëfovergang”* moet gerealiseerd worden en, zoals de overwegingen in de bestreden beslissing aan lijken te geven, het maaiveld ongewijzigd moet worden gelaten. Dit zou dan ook uitleggen waarom in rode stift de reliëfwijzigingen zijn doorstreept. Hoe dit dan moet begrepen worden met de opgelegde voorwaarde om de afgravingen tot 1 meter van de perceelsgrenzen te beperken, is dan weer volstrekt onduidelijk. Evenzeer is het dan onduidelijk hoe de hellingsgraad met de parkeergarage moet bereikt worden.

De tegenstrijdigheden hebben tot gevolg dat niet kan worden nagegaan wat precies werd vergund en dat de bestreden beslissing steunt op feitelijke gegevens waarvan de juistheid niet blijkt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IMMOX is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met commercieel gelijkvloers (aangepaste plannen) op een perceel gelegen te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 119, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 591g2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ