

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0805 van 25 november 2014  
in de zaak 1213/0668/A/4/0665

*In zake:*

1. de nv **IMMOX**
2. de CVOA **MAGANDA**
3. de heer **Rony RAES**
4. de heer **Guy VERLINDEN**
5. mevrouw **Marijke LOCKKAMPER**
6. de heer **Robert MASSAGE**
7. mevrouw **Yolanda SCHAUKENS**
8. mevrouw **Irène DE BONDT**
9. de heer **Albert DELGOUFFE**
10. de heer **Godelieve GHYSENS**
11. de bvba **META KIME**

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
de juridische dienst

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba **PROFOCUS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 juni 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 29 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning met handel op het gelijkvloers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 119 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 591g2.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Sofie DE MAESSCHALK die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba PROFOCUS verzoekt met een aangetekende brief van 27 augustus 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 28 oktober 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend maar het verschuldigde rolrecht werd niet gestort.

Op de zitting van 26 augustus 2014 werd de tussenkomende partij daarover gehoord. Ze verklaart niet op de hoogte te zijn van de redenen tot niet betaling van het rolrecht, zodat zij nalaat dergelijke redenen naar voor te brengen. De tussenkomende partij voert derhalve geen redenen aan van overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

Artikel 4.8.21, §2/4 VCRO bepaalt dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt verklaard indien het bedrag van het rolrecht niet tijdig is betaald.

Het verzoek tot tussenkomst van de tussenkomende partij is onontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 25 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van de bestaande bebouwing en bouwen van een meergezinswoning met commercieel gelijkvloers”*.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 augustus 2012 tot en met 31 augustus 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Wegen en Verkeer, district Asse brengt op 2 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

*Het inplantingsplan werd aangepast (zie bijlage). Er is slechts één gezamenlijke in en uitrit toegelaten met een breedte van maximaal 7 meter. De rest van het perceel dient afgesloten te worden door een fysische niet overrijdbare afscheiding.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 1 oktober 2012 een ongunstig advies waarin zij stelt dat de ruimtelijke en verkeerskundige inpasbaarheid van het project onvoldoende is.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 oktober 2012 een ongunstig advies waarbij zij zich aansluit bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse weigert op 29 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*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 uitsprong op verdiep in de voorgevel bedraagt max. 60 cm. De terrassen van de appartementen worden vanaf verdieping twee voorzien binnen het hoofdvolume. Per woongelegenheden wordt 1 parkeerplaats voorzien en de handelsruimte beschikt eveneens over 5 overdekte parkeerplaatsen in de achtergevel. De architectuur is opgevat als een traditionele, doch hedendaagse bouwstijl die past in de omgeving.*

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. Het gemeentebestuur zal dus zelf een aantal maatregelen/voorwaarden moeten opleggen om een geïntegreerd bouwproject te bekomen.

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, enkel een strook grond van huisnr. 121 dient nog verworven of geïntegreerd te worden in het project. 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?

Er zijn slechts 8 garageplaatsen (waarvan 2 plaatsen na mekaar in dezelfde box) voor 8 appartementen terwijl als we de norm van 1,5 parkeerplaatsen/woonentiteit toepassen we er 12 nodig hebben. De 5 overdekte parkings volstaan evenmin voor de handelszaken en bezoekers van de appartementen.

Uit profielen van de garage ingang kan niet duidelijk opgemaakt worden dat de 4% hellingsgraad vanaf de bouwlijn niet overschreden wordt.

Bouwkundig:

- Er wordt op geen enkele wijze voorgesteld hoe de afwerking zal geschieden in de linkerperceelsgrens, dit blijkt ook onvoldoende uit de profielen. (De toekomstige bebouwing links zal 6 m bouwhoogte hebben met een plat dak).
- De toetsing qua toegankelijkheid ontbreekt.
- Aan de achterzijde van het gebouw bekomt men 4 bouwlagen met een hoogte van 12 m tot aan de dakgoot. Ten opzichte van de bebouwing van de Bergveld zal dit ongetwijfeld visuele hinder geven.
- De appartementen zijn zeer klein (57 m<sup>2</sup> en 71 m<sup>2</sup>).

Specifiek:

- de verkeerspaaltjes aan de straatzijde dienen geplaatst om de 1 m zoals op het aangepast plan bij het advies van wegen en verkeer
- de diverse terreinprofielen zijn onduidelijk, moeilijk leesbaar en bevatten onvoldoende referenties
- plan 2 snede A-A : 6 m 26 moet 9 m 26 zijn
- op plan 1 wordt de overloop van de regenwaterput voorzien naar een verliesput. De noodzakelijke gegevens (capaciteit e.d.) ontbreken zodat men geen garantie heeft dat er bij hevige regenbuien geen overstroming naar de aanpalende tuinen zal geschieden.
- voor de aansluiting van DWA zijn er geen diameters opgegeven.

Algemene conclusie:

Ongunstig advies.

De ruimtelijke en verkeerskundige inpasbaarheid van het project zijn onvoldoende (zie voorgaande bemerkingen).

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 7 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 maart 2013 beslist de verwerende partij op 21 maart 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.6 Beoordeling

*a) Hoofdstuk III, afdeling I, 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 25.000l, en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan. 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.*

*b) 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 150m<sup>2</sup>. 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, et.). Verder is niet duidelijk onder welke hellingsgraad het hellend vlak naar de tuinzone en de garages voorzien is. 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.*

*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.*

*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.*

*De aanvraag maakt deel uit van het stedelijk centrum van Asse, dat zich langs de gewestweg uitstrekt. De omgeving langs deze gewestweg is hoog dynamisch met een sterke functievermenging. Appartementsbouw komt al voor en kan in deze zone aanvaard worden. Het gebouw heeft een voorgevellengte van 28m 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 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.*

*d) De bestaande verkeersonveilige situatie verderop in de straat (parking Delhaize), ten gevolge van percelen en panden die geen deel uitmaken van de aanvraag, kunnen niet als een determinerend weigeringselement aangewend worden. Wel is het wenselijk om voor dit probleem via de wettelijke instrumentaria naar een oplossing te zoeken. De huidige aanvraag hypothekeert op geen enkele wijze de zoekzone achteraan op het perceel waarop de gemeente eventueel een ventweg wil aanleggen.*

*e) Het gebouw wordt opnieuw opgetrokken in gesloten verband op de rooilijn die op 13m uit de as van de voorliggende weg ligt. Tevens is dit de bouwlijn. Dit levert een verplichte maar ook een betere inplanting op ten aanzien van de drukke gewestweg. De achteruitbouwstrook kan aangewend worden voor groenaanleg, fietsenstalling, etc. Op deze wijze wordt het gebouw op een vergelijkbare manier ingeplant als de op de hoek gelegen apotheek. Op termijn zullen alle gebouwen bij herbouw naar achter schuiven. Beide aanpalende oude woningen zijn bouwfysisch in slechte toestand en staan nog voor de rooilijn ingeplant. Bij herbouw kunnen zij aansluiten op het gabariet van het appartementsgebouw, voorwerp van deze aanvraag.*

*f) Het gabariet van één bouwlaag voor handel, één bouwlaag voor wonen en één bouwlaag voor duplexen (met kamers onder het dak) levert twee woonlagen op en is ter plaatse aanvaardbaar en niet strijdig met de bepalingen van het van kracht zijnde gewestplan. Aan de achterzijde is het bouwvolume groter omdat het terrein afhelt en daardoor de kelder verdieping bovengronds gelegen is. De bestaande bebouwing was ook omvangrijk en de bouwdiepte ervan was groter. Ten aanzien van deze situatie wordt het perceel gesaneerd en het bebouwde volume beperkt. De voorziene bouwdieptes zijn binnen het centrum van Asse aanvaardbaar. Ten aanzien van de lager gelegen huizenrij langs Bergveld blijft een afstand van minimaal 22m behouden. Het gebouw ligt ten zuidwesten van deze huizenblok. De daglichttoetreding van deze woningen komt niet in het gedrang. Achter het gebouw blijft nog een zone van minimaal 15m beschikbaar als tuinzone of buffer.*

*g) Alle appartementen beschikken over voldoende woning- 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. Vier duplexappartementen beschikken over drie slaapkamers, twee badkamers een kleine berging, een kelderberging en twee balkons. De 4 andere*

*appartementen 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 2 of drie slaapkamers, met of zonder private buitenruimte. Er is voldoende variatie in het woningenaanbod.*

*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. Bevoorrading van de handelsruimten is eventueel mogelijk langs Bergveld. Het ontbreken van een 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.*

*i) Er worden 8 parkeerplaatsen voorzien, verdeeld over 7 aparte inpandige garageboxen. Dit is gemiddeld 1 parking per wooneenheid. Ook worden 5 open, inpandige parkeerboxen voorzien voor beide handelspanden. Na sluitingsuur kan er aan parkingdeling gedaan worden. Stedenbouwtechnisch kan niet afgedwongen worden dat deze parkings niet door bewoners gebruikt mogen worden. Er is dus buiten de kantooruren een potentieel van minimaal 13 autostaanplaatsen aanwezig. Verschillende buslijnen bedienen de gewestweg en het station van Asse ligt op ± 700m verwijderd van de aanvraag. Voor de voorgestelde locatie kan er redelijkerwijs van uitgegaan worden dat het gebruik van het openbare vervoer door de bewoners realistisch is omdat de voorzieningen kortbij gelegen zijn. Verder wordt achter het gebouw een zone van 10m diep over de volledige perceelsbreedte voorzien van waterdoorlatende klinkers als manoeuvreerruimte. Ook binnen deze zone kunnen mogelijks nog enkele voertuigen geparkeerd worden.*

*De gemeente werkt aan een verordenende parkeernorm voor haar grondgebied. Momenteel is deze nog niet van toepassing. Binnen het voorgestelde project wordt het parkeerprobleem niet afgewimpeld op het openbaar domein. Een deel van de mobiliteitsbewegingen, voortkomende uit 8 wooneenheden voor voornamelijk gezinnen, wordt wel gedeeltelijk doorgeschoven naar het openbaar vervoer. Beide uitgangspunten zijn vanuit ruimtelijk standpunt aanvaardbaar op de specifieke locatie.*

*j) Achter de klinkerverharding wordt het overige gedeelte aangelegd als tuin met groenbeplanting. Voor de toegang tot de garages wordt het bestaande maaiveld gedeeltelijk verlaagd. Deze reliëfaanpassing is aanvaardbaar voor de 10m brede strook die achter het gebouw nog verhard wordt. Voor de hele zone die met groen aangelegd wordt, dient het bestaande maaiveldniveau behouden te blijven. De overgang tussen beide gebeurt met een helling van 45°, die tevens een natuurlijke begroeiing krijgt.*

*k) 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 wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep weinig impact op het straatbeeld. 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. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.*

*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.*

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

- *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 2 augustus 2012 (als bijlage 1) stipt na te leven;*
  - *de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan aan te leggen met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken; deze groenvoorzieningen worden aangelegd op het bestaande maaiveldniveau*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verzoekende partijen zijn belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit het attest van aanplakking blijkt dat een mededeling van de bestreden beslissing op 3 mei 2013 werd aangeplakt.

Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld bij aangetekend schrijven van 17 juni 2013, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen**

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de eerste verzoekende partij eigenaar is van nabijgelegen terreinen, waarop handelszaken zijn gevestigd die zij verhuurt, en van enkele



percelen die grenzen aan de linker- en achterzijde van het perceel van de aanvraag. De tweede verzoekende partij baat één van de handelszaken uit op het terrein van de eerste verzoekende partij. De derde en elfde verzoekende partijen baten handelszaken uit in de nabije omgeving. De vierde tot tiende verzoekende partijen bewonen appartementen aan de overzijde van de straat waar het bouwproject wordt voorzien.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag onvoldoende parkeerplaats op de bouwplaats zelf voorziet, waardoor de parkeerbehoefte op de terreinen van de eerste verzoekende partij en op het openbaar domein zal afgewenteld worden.

De verzoekende partijen maken daarmee voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en derhalve belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

De eerste, tweede en elfde verzoekende partij hebben bovendien een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

De verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan artikel 8 van de bijzondere voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zoals vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977 in samenhang gelezen met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, artikel 4.3.1 VCRO en van het materiële motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bevat in artikel 8 een bijzonder aanvullend stedenbouwkundig voorschrift.*

... ”

*Over dit aanvullend voorschrift bestaat een omzendbrief. Die stelt, samengevat dat:*

- *Een woonlaag is een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning*
- *Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zijn geen woonlaag*
- *Hetzelfde geldt voor niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte die niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.)*
- *Zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag.*
- *Onder "uitsluitend en hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies" wordt bedoeld dat het overgrote deel van de desbetreffende bouwlaag moet bestemd zijn voor de desbetreffende functie (kantoren, burelen, winkels, enz.).*

*De Raad van State en Uw Raad hebben zich herhaaldelijk over de interpretatie van dit voorschrift uitgesproken.*

*Het begrip “woonlaag” in de zin van het aanvullend voorschrift moet in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden geïnterpreteerd.*

*Dit is ook het geval voor zover dit begrip in andere voorschriften wordt gebruikt.*

*In die betekenis, die ook wordt gehanteerd in de omzendbrief van 19 juni 1991, is een woonlaag een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Een zolderverdieping die een tweede badkamer en een wc, naast twee kamers, berg- en zolderruimten en een tweede centrale verwarmingsinstallatie omvat is volgens de Raad een woonlaag. Een zolderruimte die tot woonruimte wordt omgevormd eveneens. En een dakverdieping met een living en zithoek, een keuken met eetplaats en plaats voor het ontbijt en drie slaapkamers is uiteraard een volwaardige woonlaag. Een dakverdieping met een ontspanningsruimte is een woonlaag. Een kelderverdieping met een zithoek en een dakverdieping met slaapkamers zijn woonlagen.*

*De bestreden vergunning heeft betrekking op een gebouw met vier bouwlagen.*

*Het vergunde project telt drie woonlagen (eerste verdieping, tweede verdieping en dakverdieping).*

*De bovenste bouwlaag (dakverdieping) bevat slaapkamers, badkamers, wc's, nachthallen en terrassen. Deze bouwlaag is onmiskenbaar een woonlaag. De vaststelling dat de dakverdieping deel uitmaakt van duplexappartementen op de tweede verdieping doet geen afbreuk aan haar kwalificatie als afzonderlijke woonlaag, zoals bevestigd wordt in de rechtspraak van uw Raad.*

*De vergunning werd verleend in strijd met dit aanvullend stedenbouwkundig voorschrift.*

*De Deputatie betreft dit bijzonder aanvullend stedenbouwkundig voorschrift overigens niet bij haar motivering. Zij heeft er dus ook geen afwijking op toegekend - daargelaten de vraag of er een grondslag zou bestaan voor een dergelijke afwijking.*

*Door het verhogen van het aantal woonlagen vermeerderd ook de bezetting van het perceel. Omdat het aantal parkeerplaatsen niet kan toenemen, neemt de aanvrager blijkbaar genoegen met een kleinere parkeerverhouding, waardoor het risico op afwenteling van de parkeerdruk op de omgeving, en dus op het perceel van de eerste verzoekende partij toeneemt.*

*De schending van dit voorschrift benadeelt dus de verzoekende partijen.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Volgens artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan, 'bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden (goedgekeurd bij het KB van 7/03/77), bedraagt het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee, uitgezonderd de omschreven afwijkingen.*

*In de omzendbrief van 19 juni 1991 met betrekking tot de toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, wordt artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften als volgt verder verduidelijkt:*

*Het begrip "woonlaag" dient met betrekking tot de toepassing van het artikel 8 in zijn huidige context gesitueerd te worden. Het dient in het vervolg als volgt geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag.*

*Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag.*

*Dergelijke functies verhogen immers de bewoningsdichtheid niet. Indien het daarbij bovendien nog om eensgezinswoningen gaat, is bovenstaand principe zonder meer aanvaardbaar.*

*De oorspronkelijke doelstelling en basisoptie van het gewestplan om het aantal woonlagen strikt te limiteren tot 2 woonlagen bestond erin de verstedelijking in de rand rond Brussel te beheersen. De beperking van het aantal woonlagen houdt rechtstreeks verband met de woningdichtheid. Zoals ook kan afgeleid worden uit de omzendbrief, heeft de inrichting van een eengezinswoning geen invloed op de woningdichtheid en is de inrichting van dakverdiepingen met occasioneel gebruikte ruimten steeds aanvaardbaar.*

*De in voorliggende aanvraag voorziene slaapkamers van de duplexen (onder dak) kunnen dan ook niet als een volwaardige woonlaag beschouwd worden. De aanvraag omvat één bouwlaag voor handel, één bouwlaag voor wonen en één bouwlaag voor duplexen. De duplexen hebben kamers onder het dak die in functie staan van de lager gelegen woonruimtes. Dit levert twee woonlagen op, wat ter plaatse aanvaardbaar is en conform de bepalingen van het van kracht zijnde gewestplan.*

*Het eerste middel is ongegrond.*

*...*

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

*“ ...*

*De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten niet dat het aanvullend voorschrift nr. 8 van het gewestplan van toepassing is. Zij betwisten niet dat op grond van dit voorschrift er een verbod geldt om meer dan twee woonlagen te bouwen.*

*De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten niet dat het gebouw vier bouwlagen telt (gelijkvloerse verdieping, eerste verdieping, tweede verdieping, dakverdieping), en dat er zich in die dakverdieping slaapkamers (en badkamers, en W.C.'s) bevinden. Aangezien de eerste en de tweede verdieping eveneens woonruimten bevatten, telt het gebouw overduidelijk drie niveaus, bouwlagen, met woonruimten. Gelet op de overduidelijke rechtspraak van uw Raad en die van de Raad van State is een dergelijke bouwlaag te*

*beschouwen als een woonlaag. Het vergunde project telt bijgevolg drie woonlagen, en is daardoor in strijd met het aanvullend voorschrift.*

*De opmerking van de Deputatie dat de bovenste bouwlaag slechts een occasioneel gebruik heeft kan niet worden begrepen. Gesteld al dat het feitelijk gebruik bepalend zou kunnen zijn, moet zeker ook het mogelijk gebruik, de inrichting of gewone of normale gebruiksverwachting in aanmerking worden genomen. Een bouwlaag met slaapkamers wordt niet occasioneel gebruikt of heeft in elk geval niet een inrichting die niet bestemd kan zijn voor niet-occasioneel gebruik.*

*Het gegeven dat dit voorschrift bij andere aanvragen niet is toegepast, ontslaat de Deputatie er niet van om het toe te passen, en ontzegt de verzoekende partijen niet het recht er zich op te beroepen.*

*Het gebrek is niet louter formeel, maar materieel. Een inbreuk op een gewestplanvoorschrift is onherstelbaar.*

*De tussenkommende partij heeft zich noch in de nota die bij de aanvraag was gevoegd, noch in het beroepsschrift, noch tijdens de hoorzitting voor de Deputatie op de afwijkende regeling beroepen, zodat de Deputatie die afwijkende regeling ook niet kon toepassen.*

*De Raad van State stelde hierover reeds dat als niet blijkt uit het dossier dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden om een afwijking te krijgen, en de aanvrager ook niet om een afwijking heeft gevraagd, er ook geen motivatie nodig is om te onderzoeken of de aanvraag aan die voorwaarden voldoet.*

*De afwijking kan enkel worden toegekend als de aanvrager erom verzoekt, wat hij niet heeft gedaan. Bijgevolg is er hier geen sprake van een motiveringsgebrek, door het ongemotiveerd toekennen van een afwijking op een voorschrift, maar wel van een materiële inbreuk op een voorschrift.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om te onderzoeken of een aanvraag op grond van deze bepaling moet worden geweigerd.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Het wordt niet betwist dat artikel 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van toepassing is en dat het aantal woonlagen ter plaatse tot twee woonlagen is beperkt.

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse luidt als volgt:

*“1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloergrond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;*

*2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden :*

*a) door een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;*

*b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.”*

Het begrip “woonlaag” wordt niet gedefinieerd, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, met name een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het aangevraagd project “één bouwlaag voor handel, één bouwlaag voor wonen en één bouwlaag voor duplexen (met kamers onder het dak)” bevat, waaruit besloten wordt dat het aangevraagde “twee woonlagen” oplevert hetgeen niet strijdig is met de bepalingen van het van kracht zijnde gewestplan.

De verwerende partij stelt zelf vast dat de “bouwlaag voor duplexen” twee woonlagen bevat, hetgeen bevestigd wordt door de bouwplannen, aangezien de slaapkamers worden voorzien in de dakverdieping. De verwerende partij kon derhalve niet op goede gronden tot het besluit komen dat het aangevraagd project twee woonlagen bevat.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba PROFOCUS is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 maart 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning met commercieel gelijkvloers op een perceel gelegen te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 119 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 591g2.
4. 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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.925 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Heidi HUANG,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ