

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1442 van 16 augustus 2016
in de zaak 1314/0528/A/4/0492

In zake:

1. de heer **René CARLÉ**
2. de heer **François VAN DE MEERSSCHE**
3. de heer **Pierre MEYSMAN**

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

verzoekende partijen

tegen:

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

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de bvba **CP&C CONSULTING**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 januari 2014.

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

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 1730 Asse, Nerviërsstraat 3A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 905 x14 en 905g15.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom HUYGENS die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomen- de partij.

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 CP&C CONSULTING verzoekt met een aangetekende brief van 16 juli 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 21 oktober 2014 de tussenkomen- de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

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

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

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

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

2.

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

De tussenkomende partij is eigenaar van de betrokken bouwpercelen, met name van de hiervoor vermelde percelen 905x14 en 905g15. Het perceel 905g15 situeert zich grotendeels achter bestaande rijwoningen gelegen aan de Nerviërstraat, met aan de zuidkant een toegang tot deze weg.

Het perceel 905x14 heeft een L-vorm, met de lange zijde gelegen aan de Nerviërstraat en de andere zijde gelegen achter bestaande rijbebouwing aan de Nerviërstraat. De beide percelen grenzen aan elkaar in hun achterliggend gedeelte. De achterliggende gedeelten van de vermelde percelen waren in het verleden bebouwd.

De handelsruimte met parking en de bureelruimte op de verdieping zijn reeds gebouwd, maar de parking werd niet uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige plannen. De handelsruimte is inmiddels verhuurd.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juni 2011 tot en met 13 juli 2011, wordt een petitie ingediend door buurtbewoners, waaronder de verzoekende partijen.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 augustus 2011 een ongunstig advies.

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

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 december 2011 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

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

“ ...

5.7 Beoordeling

...

d) De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het project voorziet het oprichten van een handelszaak en een bureelruimte op de verdieping op een plaats waar oorspronkelijk een magazijn/werkplaats heeft gestaan. In het verleden zijn er op deze plaats verschillende stedenbouwkundige vergunningen verleend met een zwaardere functie en een groter volume. De woonentiteiten op de verdieping worden in de

voorliggende aanvraag geschrapt. De draagkracht van het terrein in zijn totaliteit is voldoende om deze invulling op zich te nemen. Het achtergelegen gedeelte blijft voorzien als boomgaard.

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

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

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

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

- de aanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied;*
- in het verleden zijn er twee stedenbouwkundige vergunningen verleend voor een nieuwe invulling met een groter bouwprogramma; het betrof een zeer ingrijpende verbouwing waarbij een handelszaak en verschillende woonentiteiten op de verdiepingen werden voorzien; de huidige aanvraag wordt beperkt tot een handelszaak met bureelruimte en voorziet een kleiner bouwvolume;*
- de inplanting zoals voorzien is stedenbouwkundig aanvaardbaar gelet op het naastgelegen handelspand met een grotere diepte, waarmee een gezamenlijke in- en uitrit wordt voorzien; bijkomend zijn er nog verschillende handelszaken met een grote diepte ingeplant en is het terrein gelegen nabij de kern van Asse;*
- het project is niet langer storend voor de voorliggende tuinen; het volume op de verdieping met verschillende woonentiteiten is geschrapt; er wordt geen inkijk voorzien vanuit de bureelruimte; het gebouw blijft in hoogte beperkt en komt niet hoger dan de bestaande muur op de achterste perceelsgrens van e voorliggende tuinen.*

...

3.

Bij arrest nr. A/2013/0543 van 17 september 2013 heeft de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2012 vernietigd. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er in het verleden op deze plaats verschillende stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend met een zwaardere functie en een groter volume, dat de woonentiteiten op de verdieping in de voorliggende aanvraag worden geschrapt, dat de draagkracht van het terrein in zijn totaliteit voldoende is om deze invulling op zich te nemen, dat de naastgelegen handelszaak een grotere diepte heeft waarmee een gezamenlijke in- en uitrit wordt voorzien, dat in de directe omgeving verschillende grote handelszaken een diepere inplanting hebben, dat bijkomend het goed gelegen is in de nabijheid van de kern van Asse, dat op de achterste perceelsgrens een

bestaande muur aanwezig is die niet wordt gewijzigd, dat het nieuwe volume onder deze tuinmuur blijft, dat de vorige aanvraag wel voorzag in een groter en hoger volume op de verdieping met woonentiteiten, dat enkel voorzien wordt in een bureelruimte op de verdieping in het verlengde van het gebouw langs de Nerviërsstraat, dat er geen inkijk mogelijk is, dat dit een verbetering betekent voor het aangenaam en rustig verblijven in de tuinen van de voorliggende woningen, dat de invloed van het project voor deze aanpalende tuinen sterk beperkt wordt en er geen zicht meer wordt ontnomen.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het gevraagde project voornamelijk aanvaardbaar heeft bevonden in acht genomen het gegeven dat in het verleden “zwaardere” projecten werden vergund op de betrokken percelen, waardoor het gevraagde project blijkbaar wordt beschouwd als een “verbetering”. De verwerende partij verwijst daarmee wellicht naar de op 7 augustus 2000 en op 5 maart 2007 verleende vergunningen voor het verbouwen van het toen nog bestaand handelspand op de betrokken percelen, die, zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, niet werden uitgevoerd. De in het verleden verleende vergunningen voor het “verbouwen van een bestaand handelspand” kunnen echter geen relevant en deugdelijk motief uitmaken voor het verlenen van een vergunning voor een aanvraag tot het bouwen van “een handelsruimte met parking en bureelruimte op verdieping” op een terrein dat nu, behalve enkele resterende scheidsmuren, onbebouwd is.

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

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

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

...

4.

Na dit vernietigingsarrest adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 19 december 2013 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, op grond van de volgende beoordeling:

“
...

In 2000 en in 2007 werd twee maal een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor de verbouwing van een bestaand pand met een nieuwe invulling van handel en wonen. Deze stedenbouwkundige vergunning werd gesteund op de bestaande bebouwing waarbij aan het pand een nieuwe valorisatie werd gegeven. Ondertussen is de vroegere bebouwing verdwenen en kan geen sprake meer zijn van een invulling van een bestaande toestand. Bijkomend had deze vroegere bebouwing een andere, minder dynamische, functie van opslag. Zoals de aanvraag voorligt, moet er uitgegaan worden van een onbebouwde toestand

d) Het gebouw dat ondertussen gerealiseerd is, is een nieuw groot gebouw met een oppervlakte van 822m² dat wordt ingeplant in tweede orde ten opzichte van de voorliggende weg. Het nieuwe gebouw wordt ingeplant achter een bestaande gebouwenrij die ingevuld is met 7 bestaande woningen en kleine tuintjes. Het gevraagde nieuwbouwproject heeft een handelsfunctie en zorgt voor een bijkomende dynamiek. De realisatie van voorliggend ontwerp zorgt voor een te grote belasting op dit achtergelegen perceel en heeft een negatieve impact op de directe omgeving, meer bepaald op de voorliggende woningen met tuinen. De goede ruimtelijke ordening van de plaats wordt verstoord.

De inplanting in tweede orde vraagt een strengere beoordeling dan een nieuw handelspand in eerste orde. Het gaat hier om een lineair woonlint dat aansluit op een open agrarisch gebied. De woningen langs de steenweg hebben smalle tuinen op percelen met een totale diepte van gemiddeld 25.00m. Hierdoor rest een diepte van 25.00m dat nog in woongebied gelegen is.

Een invulling binnen deze zone kan mogelijk eventueel overwogen worden maar de inplanting van een nieuwe dynamische functie van een handelszaak en een nieuwe kantoorruimte overstijgen de draagkracht van dit gedeelte gelegen in tweede bouworde. Een terrein in tweede orde laat een minder grote dynamische invulling toe om het rustig verblijven van de aanpalende bewoners te verzekeren. Zo heeft een woning in tweede orde een beperktere impact op de directe omgeving dan een nieuw handelsgebouw. De dynamiek van de functie moet aanvaardbaar bevonden worden in een tweede orde. Gelet op de voorliggende woningen met tuinen is dit niet mogelijk.

e) De inplanting in tweede orde is bijkomend niet verantwoord aangezien het gebouw wordt ingeplant tot op de noordoostelijke (voorste) perceelsgrens zodat er geen enkele afstand wordt gehouden ten opzichte van de voorliggende percelen. In tweede bouworde wordt doorgaans een afstand van 8m tot 10m opgelegd. In de motivatie wordt aangehaald dat deze inplanting verantwoord is gelet op de oorspronkelijke muur waarvan er nog restanten zouden behouden blijven. Een behoud van de tuinmuren is absoluut geen vereiste. Op termijn zou de muur kunnen verdwijnen zodat een open zicht vanuit de tuinen van de voorliggende woningen naar het landschappelijk waardevol gebied verkregen wordt. Het nieuw inplanten van een gebouw tot op de perceelsgrenzen zorgt voor een bestendiging van een gesloten muur waar langs de tuinzijde van de woningen nooit zal tegen gebouwd worden. Dit is stedenbouwkundig niet verantwoord.

f) De nieuwe parkeerplaatsen zijn opgetekend tot nagenoeg tegen de zijdelingse perceelsgrens en tot tegen de achterste perceelsgrens van de tuinen van de woningen aan de straat. Ter hoogte van de inrit is er geen groenbuffer voorzien maar langsparkeren tot op de perceelsgrens. Het normaal gebruik van deze tuinzones wordt ernstig verstoord door het af- en aanrijden en het parkeren van de bezoekers van de handelsfunctie.

Conclusie

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

- er moet uitgegaan worden van een onbebouwde toestand, de vroegere aanwezigheid van een opslagruimte of restanten van een muur kan de inplanting van een nieuw grootschalig gebouw niet verantwoorden;*
- het betreft een nieuwe handelsfunctie met een oppervlakte van 822m² die wordt ingeplant in tweede orde wat zorgt voor een te grote belasting op het achtergelegen perceel; de aanvraag heeft een negatieve ruimtelijke impact op de directe omgeving meer bepaald op de voorliggende woningen met smalle tuinen;*
- de inplanting van het gebouw is voorzien tot in de noordwestelijke en noordoostelijke perceelsgrenzen; hierdoor wordt een muur bestendigd waar langs de andere zijde nooit zal tegen gebouwd worden, wat stedenbouwkundig niet wenselijk is;*
- de parkeerplaatsen komen tot nagenoeg tegen de perceelsgrenzen wat zorgt voor een ernstige verstoring van het normaal gebruik van de aanpalende tuinen.*

...

Na de hoorzitting van 17 december 2013 beslist de verwerende partij op 6 maart 2014 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied voor de eerste 50m aan de straat en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied voor het achterliggend gedeelte. Artikelen 5, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

De zone waar het gebouw ondertussen is opgericht bevindt zich binnen de eerste 50m diepte en ligt in woongebied. Het bouwen van een handelspand met bovenliggend een gedeelte kantoorruimte en bijhorende parking is op zich niet in strijd met het planologisch bestemmingsvoorschrift van woongebied.

a) Het project betreft het nieuw oprichten van een handelszaak op de benedenverdieping en een bureelruimte op de verdieping. Het oorspronkelijk gebouw dat dienst deed als magazijn is gesloopt; hiervan rest nog een scheidingsmuur op de perceelsgrens.

In 2000 en in 2007 werd twee maal een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor de verbouwing van een bestaand pand met een nieuwe invulling van handel en wonen. Deze stedenbouwkundige vergunning werd gesteund op de bestaande bebouwing waarbij aan het pand een nieuwe valorisatie werd gegeven. Omwille van stabiliteitsproblemen bij de uitvoering is de vroegere bebouwing ondertussen verdwenen en dient de voorliggende regularisatie als een herbouw beschouwd te worden.

b) Het gebouw dat ondertussen gerealiseerd is, is een nieuw groot gebouw met een oppervlakte van 822m² dat wordt ingeplant in tweede orde ten opzichte van de voorliggende weg. Het nieuwe gebouw wordt ingeplant achter een bestaande gebouwenrij die ingevuld is met 7 bestaande woningen en kleine tuintjes.

De onmiddellijke omgeving kent meerdere voorbeelden van niet-residentiële ontwikkelingen die zich achter de bestaande woningen doorzetten. Het betreft een

multifunctioneel gebied, waarbij die multifunctionaliteit zich doorzet in de zones achter de bebouwing langsheen de steenweg. Dit was voordien ook zo voor het bouwperceel zelf en thans in zekere mate nog zo voor het onmiddellijk aanpalende perceel (Spar), alsook voor verschillende andere locaties in de ruimere omgeving (magazijnen, verhardingen en garageboxen aan de overzijde van de straat, garageboxen achter de woningen verderop richting Aalst).

De invulling met een handelsgebouw biedt een interessante opportuniteit voor de verdere ontwikkeling van een handelspool. Met het aangevraagde gebouw ontstaat er ter plaatse een concentratie van middelgrote kleinhandelszaken. Dit is op deze locatie, binnen het vooropgestelde stedelijk gebied, en onmiddellijk aansluitend bij de kern zelf van Asse op zich gunstig. De site is goed ontsloten via een secundaire weg type 1. De specifieke locatie in de nabijheid van het centrum en binnen een concentratie van handelsgebouwen maakt dat de locatie ook bereikbaar is voor fietsers en voetgangers. Er is een vrije busbaan voor de deur.

De bestaande handelsruimte aan de voorzijde is materieel gescheiden van het 'nieuwe gebouw, en er worden "geen wijzigingen aan aangebracht. Beide panden zullen onafhankelijk van elkaar functioneren. Tevens laat de aard van het ontworpen gebouw niet toe de bureauruimte op de verdieping samen te voegen met de handelsruimte. De toegang tot de trap naar de bureauruimte bevindt zich immers aan de buitenzijde van het gebouw. De voor het publiek toegankelijk verkoopsruimte is dan ook redelijkerwijze beperkt tot een bruto oppervlakte van 822 m².

Doorgaans wordt aangenomen dat er sprake is van grootschalige kleinhandel vanaf een bruto bebouwde oppervlakte van 1.000 m². Een handelsruimte van 822 m² is bijgevolg bestemd voor middelgrote kleinhandel. Dit soort ruimtes is geschikt voor speciaalzaken met een ruimer bereik of op middelgrote kleinhandelszaken voor dagdagelijkse aankopen (kleine supermarkten e.d.).

c) Het gebouw wordt ingeplant tot op de noordoostelijke (voorste) perceelsgrens zodat er geen afstand wordt gehouden ten opzichte van de voorliggende percelen. In tweede bouworde wordt doorgaans een afstand van 8m tot 10m opgelegd. In voorliggende aanvraag is een afwijkende inplanting voor een perceel in tweede orde wel verantwoord om de volgende redenen:

- het perceel moet daar afgedekt blijven (dit is een voorwaarde die door OVAM is opgelegd in het kader van de conform verklaring van het bodemonderzoek). Groenaanleg is er dus uitgesloten;*
- het gebouw komt niet boven de bestaande tuinmuur uit;*
- het vrijlaten van een strook grond tussen het nieuwe volume en de tuinmuur zou volkomen nutteloos zijn en slechts leiden tot verspilling van ruimte.*

Het nieuwe volume komt niet tot boven de bestaande scheidingsmuur tussen het perceel in kwestie en de tuinen bij de woningen in eerste orde uit, zodat er op geen enkele wijze een invloed of hinder is op de aanpalende tuinen. De oorspronkelijke tuinmuur die ongewijzigd behouden is en als vergund moet beschouwd worden is de enige aanwezige constructie die rechtstreeks zichtbaar is vanuit de woningen. Het voorzien van een bouwvrije strook ten opzichte van de perceelsgrens zou enkel leiden tot een nutteloze restruimte die niemand tot enig nut is. Een invulling met een bouwvrije afstand zou niet leiden tot enige openheid.

De verhoogde bouwdiepte op de verdieping wordt uitsluitend voorzien achter het gebouw dat eigendom is van de huidige eigenaar. Zijdelings zullen de woningen uitkijken op het nieuwe volume op de verdieping. Dit volume heeft slechts ramen op een afstand van 10 meter van de perceelsgrenzen. Deze ramen vormen geen abnormale aantasting van de privacy.

De nieuwe parkeerplaatsen zijn opgetekend tot nagenoeg tegen de zijdelingse perceelsgrens en tegen de achterste perceelsgrens van de tuinen van de woningen aan de straat. Gezien de parking van de tuinen wordt gescheiden door een bestaande tuinmuur, zal het parkeren geen aanleiding geven tot hinder, zoals inkijk of hinder door koplampen. Het is normaal dat achter tuinen geparkeerd wordt in een stedelijke context. De leilinden op de parking zullen verder zorgen voor een visuele ingroening van de parking. Voor de uitvoering van de werken was dit een onafgewerkte restruimte, die bovendien voordien was bebouwd met enkele bijgebouwen.

h) Wat de hinderaspecten betreft kan niet ontkend worden dat het gebruik van de parking geluid zal voortbrengen voor de voorliggende woningen. Het eventuele probleem is beperkt tot de woningen op de huisnummers 5 tot 9, aangezien de overige woningen afgeschermd worden door het gebouw zelf. Dergelijke geluidsbronnen zijn niet abnormaal in een multifunctionele, stedelijke omgeving. De aanwezigheid van verschillende parkings in de omgeving, recht achter de bestaande woningen bevestigen dit. Het gaat hier bovendien niet om grootschalige kleinhandel en de parking is enkel overdag in gebruik. De parking wordt niet verlicht, zodat slechts sprake kan zijn van eventuele lichthinder afkomstig van wagens bij valavond tijdens de wintermaanden, maar deze hinder blijft minimaal door het behoud van de betonnen afscheiding die tevens voorzien wordt van een klimopbegroeiing op draadstructuur.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van het project wijzigt niet en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft slechts een minimale 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 in overeenstemming met het planologisch bestemmingsvoorschrift van woongebied*
- de site is goed ontsloten en bereikbaar. Het gebouw integreert zich in de omgeving en getuigt van optimaal ruimtegebruik*
- gelet op de verplichte verharding en het behoud van de tuinmuur, zou een bouwvrije afstand niet leiden tot een ruimtelijke meerwaarde;*
- het gebouw komt niet boven de bestaande tuinmuur uit.*

...

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en derde middel

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §2 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

2.

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

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

Beiden concluderen uitdrukkelijk dat de creatie van een verkeersgenererende handelsfunctie op dermate korte afstand achter de woningen indruist tegen de goede ruimtelijke ordening.

Zowel de gewestelijk als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijzen erop dat het gebouw bovendien tot tegen de voorliggende en rechtse perceelsgrenzen wordt ingeplant en daarmee tot tegen de tuinen van de voorliggende woningen wordt gebouwd. De nieuwbouw sluit deze tuinen volledig in.

Bovendien wijst de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar erop dat het perceel binnen het woongebied volledig wordt volgebouwd en verhard, met een overdreven bezettingsgraad tot gevolg en dat er een bouwdiepte wordt gecreëerd t.o.v. de straat van 45 m, zowel op het gelijkvloers als op verdieping. Dit alles is stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

De provinciale ambtenaar bevestigt in zijn verslag dat het geplande gebouw, zowel door zijn grootschalig karakter, als door zijn inplanting in tweede orde en tot tegen de perceelsgrenzen, als door zijn functie, stedenbouwkundig volstrekt onverantwoord is.

3.

In het bestreden besluit worden weliswaar een aantal motieven naar voor gebracht, doch deze motieven kunnen geenszins volstaan als een afdoende motivering m.b.t. de goede

plaatselijke aanleg. Deze motieven volstaan al helemaal niet ter weerlegging van de uitgebreide negatieve motivering van de provinciaal en gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Voorts biedt het bestreden besluit geen enkele verklaring waarom de motivering van de Deputatie volstrekt in tegenstrijd is met de standpunten welke zij zelf heeft ingenomen bij haar vorige weigering dd. 05.01.2010.

Tenslotte miskent de verwerende partij ook de uitspraak van Uw Raad dd. 17.09.2013.

...

4.

De Deputatie biedt in het bestreden besluit geen in rechte en in feite aanvaardbare motivering voor het inplanten van een **handelsfunctie** op deze locatie, met name in tweede bouworde, vlak achter 7 rijwoningen, op de achterste grens van een woonlint met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De verenigbaarheid van de handelsfunctie met de voorliggende woningen wordt slechts in subsidiaire orde en summier besproken.

De inplanting van de handelsfunctie op deze locatie wordt door de Deputatie met name in eerste instantie als volgt gemotiveerd:

...

Met deze motivering legt de Deputatie op geen enkele wijze uit hoe de handelsfunctie verenigbaar kan zijn met de aanpalende rij woningen en tuinen en dit zonder noemenswaardige buffering.

De verwijzing naar de zogenaamde handelsconcentratie is onzinnig. Er is op dit ogenblik op deze locatie geen sprake van een "handelsconcentratie". Er is enkel een winkel van SPAR op het links aanpalende perceel. Het grote verschil tussen de bestaande winkel van SPAR en de nieuwe geplande handelsvestiging, bestaat erin dat de winkel van SPAR rechtstreeks aan de openbare weg gelegen is, in eerste bouworde, en zich dus niet achter een hele rij woningen situeert. Deze winkel van SPAR kan dan ook onmogelijk een verantwoording vormen voor de inplanting van de nieuwe winkel in tweede bouworde.

...

De essentiële vraag hoe het nieuwe handelsgebouw met een oppervlakte van 822 m² functioneel inpasbaar kan zijn direct achter een rij woningen met kleine tuinen, (en op de achterste grens van een woonlint dat paalt aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied), blijft in het bestreden besluit, ondanks de andersluidende adviezen van psa en gsa en ondanks het arrest van Uw Raad manifest onbeantwoord.

Uiteindelijk wordt slechts in één enkele paragraaf de link gelegd tussen de voorliggende woningen en de nieuwe handelsfunctie, met name inzake de geluidshinder die zal voortvloeien uit de nieuwe parking (de geluidshinder afkomstig van het gebouw zelf wordt eenvoudigweg niet besproken):

...

Het hoofdargument van de Deputatie om de te verwachten hinder voor de bewoners van de voorliggende woningen te minimaliseren, luidt dat een dergelijke geluidsbron niet abnormaal zou zijn in een stedelijke omgeving.

Het bewijs hiervoor wordt gevonden in het feit dat er zich in de omgeving verschillende parkings zouden bevinden. Elders in het besluit wordt verwezen naar de aanpalende Spar alsook naar "magazijnen, verhardingen en garageboxen aan de overzijde van de straat, garageboxen achter de woningen verderop richting Aalst"

Deze verwijzingen zijn stuk voor stuk volstrekt irrelevant nu ze (met uitzondering van de verwijzing naar de aanpalende SPAR) geen van allen betrekking hebben op een handelsfunctie.

De garageboxen waarnaar de Deputatie verwijst, betreffen zuiver residentiële autostaanplaatsen. Het gaat telkens (zowel deze recht tegenover de bouwplaats als deze verderop richting Aalst) om slechts een 4 of 5-tal garageboxen van particulieren. (zie foto stuk 11: garageboxen aan overzijde van straat) Het spreekt voor zich dat deze garageboxen (die opgeteld misschien een tiental autobewegingen per dag vertegenwoordigen) op geen enkele wijze vergeleken kunnen worden met het gebruik van een parking bij een grote of middelgrote handelszaak, waar er (afhankelijk van de functie) makkelijk een 100-tal autobewegingen per uur mogen verwacht worden.

De mobiliteitsimpact van de aanvraag werd overigens niet eens onderzocht door de Deputatie.

Nergens in de directe of zelfs ruimere omgeving is er een handelsruimte die zich in tweede bouworde bevindt achter een rij woningen. Laat staan een handelsruimte met parking die onmiddellijk en zonder noemenswaardige buffer paalt aan een rij tuinen.

...

De stelling van de Deputatie dat een dergelijke geluidsbron op deze locatie gebruikelijk zou zijn in een stedelijke omgeving, is dan ook volstrekt ongefundeerd en onjuist.

Er kan onmogelijk gesteld worden dat het normaal zou zijn dat er in een 50 m diep woonlint met achterliggend agrarisch gebied direct achter de woningen een handelsgebouw met parking en inrit wordt ingeplant, zonder de minste afstand tussen de tuinen en het handelsgebouw met parking.

Zowel de provinciale als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar hebben in hun respectievelijk advies herhaaldelijk gewezen op de dynamiek die veroorzaakt wordt door het inplanten van een nieuwe handelsfunctie op deze locatie, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een eventuele residentiële functie (of zelfs een ambachtelijke functie of opslagfunctie).

Door te verwijzen naar particuliere garageboxen e.d. negeert de Deputatie totaal de dynamiek die er ontstaat door de inplanting van een handelsfunctie.

...

Nergens in het bestreden besluit verwijst de Deputatie naar het feit dat de bouwplaats gelegen is in een 50 m diep woonlint dat achteraan paalt aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze specifieke ligging wordt volstrekt genegeerd.

...

Het bestreden besluit biedt dan ook geen enkele relevante motivering voor de inplanting van de handelsfunctie in tweede bouworde, vlak achter de rij woningen.

5.

*Zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geven in hun respectievelijk advies uitdrukkelijk en op gemotiveerde wijze aan dat **de inplanting van het nieuwe gebouw in tweede bouworde en zonder afstand tot de tuinen en woningen,** manifest strijdt met de beginselen van goede ruimtelijke ordening.*

Zij wijzen er beiden op dat het feit dat op deze locatie in het verleden een gebouw gestaan heeft, niet kan verantwoorden dat er nog een nieuwe bebouwing zou opgericht worden. Hiermee laten zij duidelijk verstaan dat terwijl dergelijke situaties misschien op bepaalde locaties historisch kunnen gegroeid zijn, het nooit stedenbouwkundig verantwoord kan worden dat op dergelijke locatie een nieuwbouw wordt opgericht.

Los van de functie van het nieuwe gebouw (die in casu elke bebouwing in tweede bouworde onmogelijk maakt – cfr. supra) stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat bij bebouwing in tweede bouworde sowieso een afstand van 8-10 m dient aangehouden te worden.

De provinciale ambtenaar motiveert bovendien uitdrukkelijk dat de aanwezigheid van (delen van) de tuinmuur achter de woningen aan de Nerviërsstraat geenszins de bouw van een gebouw tot tegen de tuinen kan verantwoorden, nu er (zonder gebouw) geen enkele noodzaak is om deze tuinmuur ook in de toekomst te behouden en nu er in de toekomst een open zicht vanuit de tuinen naar het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied zou kunnen ontstaan.

De Deputatie negeert deze adviezen en stelt:

...

Ook deze motivering is manifest onjuist, niet draagkrachtig en zelfs kennelijk onredelijk.

Het mag duidelijk zijn dat de enige werkelijke reden dat de gebruikelijke bouwvrije zone van (min.) 10 m bij bouwen in tweede bouworde niet wordt aangehouden gelegen is het feit dat de resterende bebouwbare zone binnen het woongebied in dat geval te klein zou zijn om nog een handelsruimte in te planten.

...

Vervolgens verwijst de Deputatie naar de bestaande tuinmuur om te verantwoorden dat er tot tegen de tuinen gebouwd mag worden. De Deputatie miskent hiermee het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die uitdrukkelijk gemotiveerd heeft dat deze tuinmuur ter zake geen verantwoording kan bieden. De Deputatie legt op geen enkele wijze uit waarom zij dit duidelijk standpunt van de provinciale ambtenaar toch negeert. Nochtans rust op de Deputatie op grond van art. 4.7.23. §1 VCRO en conform de formele en materiële motiveringsplicht minstens een verstrengde motiveringsplicht wanneer zij ingaat tegen het advies van de provinciale ambtenaar.

De stelling van de Deputatie dat de tuinmuur de enige constructie zou zijn die vanuit de woningen aan de Nerviërsstraat zichtbaar zou zijn, is eenvoudigweg manifest onjuist.

Vanuit alle voorliggende woningen is het gebouw te zien, zowel vanuit de gelijkvloerse verdieping en tuin als vanuit de eerste verdieping. Dit blijkt meer dan afdoende uit de foto's in bijlage (stukken 8 tot 10). Tweede verzoekende partij kijkt vanuit zijn woning recht op dit omvangrijke gebouw dat zijn zicht totaal domineert (zie stuk 9), zowel vanuit de tuin als vanuit zijn woning (o.a. vanuit de leefruimte die zich achteraan op de eerste verdieping bevindt). Derde verzoekende partij had voorheen vanuit de eerste verdieping een zicht op het achtergelegen landschappelijk waardevolle agrarisch gebied. Dit zicht wordt nu nagenoeg volledig weggenomen door het nieuwe gebouw. (zie stuk 10)

Het besluit van de Deputatie is dan ook op manifest onjuiste feitelijke gegevens gebaseerd en is alleen al om deze reden derhalve onwettig.

De stelling tenslotte van de Deputatie dat het aanhouden van de gebruikelijke bouwvrije strook van 10 m bij bouwen in tweede bouworde, in casu geen nut of ruimtelijke meerwaarde zou hebben, is bijzonder cynisch t.o.v. de bewoners aan de Nerviërsstraat en getuigt andermaal van een volstrekt onredelijke inschatting van de goede plaatselijke aanleg door de Deputatie.

Zowel inzake visuele hinder als inzake geluidshinder bestaat er een enorm verschil voor de bewoners van de woningen aan de Nerviërsstraat tussen het realiseren van een omvangrijk handelsgebouw met een aanzienlijke parking tot vlak tegen de perceelsgrenzen en het realiseren van datzelfde gebouw met parking op een afstand van 10 m.

De Deputatie kan in alle redelijkheid onmogelijk beweren dat een gebouw op 10 m afstand dezelfde visuele hinder berokkent als een gebouw op 0 m afstand. Zoals blijkt uit de foto's in bijlage is het zicht van verzoekende partijen niet beperkt tot de tuinmuur, maar hebben verzoekende partijen een rechtstreeks zicht op dit omvangrijk gebouw dat in tweede bouworde wordt opgericht.

...

Ook ruimtelijk vormt het evident een slechtere situatie wanneer tot tegen de voorliggende tuinen gebouwd wordt, in plaats van de gebruikelijke bouwvrije strook aan te houden. Elk gevoel van openheid en rust in de plaatselijke aanleg verdwijnt door het volledig dichtbouwen van deze zone. De tuinen van de voorliggende woningen worden volledig ingesloten en het terrein wordt overbezet, zoals ook werd benadrukt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies. Op deze overbezetting van het terrein, zoals benadrukt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, wordt overigens evenmin ingegaan door de Deputatie.

Het standpunt van de Deputatie dat het aanhouden van een bouwvrije strook van 10 m geen meerwaarde zou bieden, is dan ook kennelijk onredelijk.

...

6.

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst vervolgens andermaal uitdrukkelijk op het onaanvaardbaar karakter van het **inplanten van de parking en inrit bij het handelsgebouw tot tegen de tuinen van de woningen aan de Nerviërsstraat**:*

...

Ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn advies gewezen op het feit dat een verkeersgenererende functie gerealiseerd wordt tot tegen de tuinen van o.a. verzoekende partijen en besluit in zijn advies dat dit de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.

...

Andermaal is de motivering van de Deputatie niet draagkrachtig en kennelijk onredelijk. Nochtans had Uw Raad in het arrest van 17.09.2013 uitdrukkelijk gewezen op het belang van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de voorliggende woningen.

Hoger werd reeds benadrukt dat de stelling van de Deputatie dat in casu het parkeren achter de tuinen normaal zou zijn, omdat er sprake zou zijn van een stedelijke context, volstrekt onredelijk is.

Zelfs indien er in casu sprake zou zijn van een effectieve stedelijke ligging (quod non), is het ontbreken van elke afstand en buffering geenszins normaal te noemen. Zelfs midden in het centrum van een stad (waarvan hier dus geenszins sprake is) vereist de goede

ruimtelijke ordening dat er bij het oprichten van nieuwe hinderlijke functies minimaal getracht wordt om deze hinderlijke functie te bufferen t.o.v. aanpalende residentiële functies.

Het is dus geenszins normaal dat een nieuwe parking en inrit bij een nieuwe handelsfunctie worden ingeplant tot tegen de tuinen van een rij woningen.

Dit alles geldt uiteraard a fortiori nu de bouwplaats in casu niet gelegen is midden in een stedelijke context, maar wel achteraan een 50 m diep woonlint, dat direct paalt aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied!

Het plaatsen van 8 leilinden, waarvoor op plan niet eens enige ruimte of groenzone voorzien wordt, kan aan deze vaststellingen onmogelijk afbreuk doen. Een minimaal aantal bladverliezende boompjes kan onmogelijk gelijk gesteld worden met een groenbuffer.

...

7.

De visuele hinder van het gebouw en van de parking worden nagenoeg volledig genegeerd door de Deputatie.

Uit de foto's in bijlage (oorspronkelijke toestand en nieuwe toestand, zie stukken 8-10) blijkt afdoende dat zowel vanuit de tuinen als vanuit de woningen van verzoekende partijen een zeer aanzienlijke visuele hinder ontstaat door de inplanting van het nieuwe gebouw en van de nieuwe parking.

...

De gecreëerde visuele hinder en de ernst ervan worden nagenoeg volledig genegeerd door de Deputatie.

...

8.

...

9.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn advies uitdrukkelijk gewezen op de overbezetting van het perceel:

...

bezettingsgraad van een perceel vormt nochtans een cruciaal element bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

10.

En ook de gevolgen van de aanvraag inzake mobiliteit werden niet beoordeeld door de Deputatie.

...

Tenslotte ontbreekt elke motivering waarom verwerende partij terugkomt op haar standpunten welke zij zelf heeft ingenomen bij haar vorige weigering dd. 05.01.2010.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De verwerende partij merkt in eerste instantie op dat er in de bestreden beslissing zowel lezing wordt gegeven van het andersluidende verslag van de PSA, als van het negatieve advies van de GSA. Ook de determinerende overwegingen van het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

Het is dan ook duidelijk dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de voormelde adviezen en met het vernietigingsarrest.

Dit vloeit duidelijk voort uit de motivering van de bestreden beslissing zelf:

1) Over de verenigbaarheid van de handelsfunctie met de omliggende woningen wordt onder meer het volgende overwogen in de bestreden beslissing:

...

De verzoekende partijen beweren ten onrechte dat er tussen de omliggende woningen en de nieuwe handelsfunctie “slechts in één enkele paragraaf de link [wordt] gelegd (...), met name inzake de geluidshinder (...)” (verzoekschrift, bladzijde 15). Uit het voorgaande citaat blijkt immers dat de inplanting van de handelsfunctie op de betrokken locatie onder meer wegens de volgende redenen als aanvaardbaar wordt geacht:

...

Over de inplanting van het handelsgebouw wordt, ten opzichte van de onmiddellijke en de ruimere omgeving, een ruime verantwoording gegeven in de bestreden beslissing.

Het loutere feit dat de Spar-winkel grenst aan de Nerviërsstraat doet op geen enkele wijze afbreuk aan het gegeven dat deze winkel deel uitmaakt van de onmiddellijke omgeving en dus kan worden betrokken bij de beoordeling van de inplanting van aan handelsfunctie.

Daarnaast is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, de oppervlakte van het handelspand uiteraard van belang. Een groothandel heeft immers een andere impact op de omgeving dan een middelgrote kleinhandelszaak.

Ook het loutere feit dat er zich in de directe of de ruimere omgeving geen andere handelszaak in tweede bouworde zou bevinden doet geen afbreuk aan de overwegingen in de bestreden beslissing dat een handelszaak op de litigieuze locatie wel aanvaardbaar is. Bouwen in tweede bouworde is op zich niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Dit moet concreet worden aangetoond, quod non in casu.

...

Voor het oprichten van de handelszaak in tweede bouworde worden, gelet op de afwijkende afstand tot de perceelsgrens, een aantal pertinente redenen gegeven, waaronder het feit dat het gebouw niet boven de bestaande tuinmuur uitkomt en het feit dat OVAM de verharding van het perceel heeft opgelegd.

De geluidshinder die zal worden gegenereerd door de handelszaak wordt eveneens uitvoerig besproken in de bestreden beslissing, en wordt, mede gelet op de configuratie van de percelen, de bestaande tuinmuur en de aard van de handelsruimte (middelgrote kleinhandel), aanvaardbaar geacht. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze overwegingen onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

De verwerende partij benadrukt dat de verzoekende partijen volledig voorbij gaan aan het feit dat hun woningen zijn gelegen aan een drukke gewestweg (N9), met in de onmiddellijke omgeving een gelijkaardige Spar-winkel, evenals een handelsruimte die deel uitmaakt van de woningenrij van de verzoekende partijen. Er wordt in dat verband in de bestreden beslissing niet zonder meer verwezen naar “particuliere garageboxen” zoals de verzoekende partijen beweren, maar wel degelijk naar de werkelijke onmiddellijke omgeving en naar de ruimere omgeving waarbij ook gewag wordt gemaakt van “magazijnen, verhardingen en garageboxen aan de overzijde van de straat, garageboxen achter de woningen verderop richting Aalst”.

...

Tenslotte laten de verzoekende partijen ten onrechte uitschijnen als zou het handelsgebouw rechtstreeks palen aan het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Op het inplantingsplan en het plan "gelijkvloers" wordt immers duidelijk aangegeven dat er zich tussen deze zone en het gebouw een toegangsweg (leveringen en hulpdiensten) bevindt bestaande uit grasdallen. Ten overvloede merkt de verwerende partij op dat het project niet is gelegen binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zodat het niet moet worden afgetoetst aan de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

2) Wat betreft de inplanting in tweede bouworde met afwijkende afstand tot de perceelsgrens viseren de verzoekende partijen de volgende motieven:

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, kan een beslissing van OVAM een redelijk motief zijn om de verharding van een perceel in tweede bouworde, en dit tot op de grens met een aantal woonpercelen, toe te staan. Een dergelijke beslissing in het kader van de bodemsanering – beslissing voorgelegd door de aanvrager – noopt de eigenaar er immers toe zijn perceel te verharden. In casu heeft deze verharding betrekking op een perceel waar voordien een bedrijf in tweede bouworde was gelegen.

Ook de bestaande tuinmuur is in dat verband een redelijk motief. De bestreden beslissing heeft op dit punt terecht een ander standpunt ingenomen dan de PSA. De tuinmuur is immers een vaststaand gegeven dat deel uitmaakt van de (bestaande) onmiddellijke omgeving. Het feit dat "het gebouw (...) niet boven de bestaande tuinmuur uit[komt]" is uiteraard een relevant gegeven aangezien de tuinmuur de bewoners op het gelijkvloers bijna volledig afschermt van de parking en het handelsgebouw. Het loutere feit dat de bewoners vanaf de verdieping uitzicht hebben op het gebouw doet hieraan geen afbreuk aangezien dit geenszins wordt vooropgesteld of tegengesproken door de bestreden beslissing. Het gebouw en de parking zijn niet onzichtbaar voor de verzoekende partijen, maar worden, gelet op de configuratie van de percelen en het project, aanvaardbaar geacht in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij tonen niet aan dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De laatste overweging, namelijk dat "het vrijlaten van een strook grond tussen het nieuwe volume en de tuinmuur (...) volkomen nutteloos [zou] zijn en slechts leiden tot verspilling van ruimte" moet worden gekaderd binnen de twee voorgaande motieven. Er kan inderdaad niet worden voorbijgegaan aan het feit dat het openlaten van een ruimte die toch moet worden verhard en vlak naast een afscheidingsmuur is gelegen, aanleiding zou geven tot het verspillen van ruimte. De zorgen en de eigen visie van de verzoekende partijen op de goede ruimtelijke ordening doen hieraan geen afbreuk.

3) Zoals hierboven aangetoond wordt de inplanting van het gebouw en de parking tegen de perceelsgrenzen van de verzoekende partijen op uitvoerige wijze besproken in de bestreden beslissing. Verschillende elementen - zoals de bestaande tuinmuur, de aard van de handelsruimte,... - worden uitvoerig besproken en gemotiveerd in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de motivering op dit punt onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het loutere feit dat er geen ruime groenbuffer wordt voorzien doet aan het voorgaande geen afbreuk. Integendeel, een ruime groenbuffer zou er eerder op kunnen wijzen dat de inplanting van de handelszaak de draagkracht van de onmiddellijke omgeving overstijgt, wat in casu niet het geval is.

4) In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, wordt de mogelijke visuele hinder die uitgaat van het project besproken in de bestreden beslissing, onder meer met verwijzing naar de volgende elementen:

...

De verzoekende partijen, die in het verzoekschrift een eigen visie geven op de hinder, tonen niet aan dat deze overwegingen onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

5) De bestreden beslissing overweegt:

...

De kritiek dat de verwerende partij zou uitgaan van een herbouw in de zin van artikel 4.1.1, 6° VCRO vertrekt van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing. Het loutere feit dat in de volgende paragraaf gewag wordt gemaakt van “een herbouw” doet aan het voorgaande geen afbreuk. Uit de bestreden beslissing blijkt immers dat geen rekening wordt gehouden met de impact van de vorige (oorspronkelijke) constructie op de onmiddellijke en de ruimere omgeving, en de vergelijking ervan met de aangevraagde constructie.

6) De bezettingsgraad wordt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, besproken in de bestreden beslissing. Zo wordt overwogen dat een concentratie van middelgrote kleinhandelszaken op deze locatie, binnen het vooropgestelde stedelijk gebied, en onmiddellijk aansluitend bij de kern zelf van Asse, gunstig is. Deze overweging houdt rechtstreeks verband met de bezettingsgraad van het terrein.

7) Ook de mobiliteit wordt uitvoerig besproken in de bestreden beslissing (zie randnrs. f & h). Wat betreft de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en de activiteit die in het handelspand zal worden uitgeoefend, blijkt nergens uit het dossier dat zich hier een probleem zou voordoen. De bestreden beslissing moet op dit punt geen formele motivering bevatten aangezien artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt dat het aangevraagde wordt beoordeeld aan de hand van een aantal aandachtspunten en criteria, ‘voor zover noodzakelijk of relevant’. In elk geval bewijzen de verzoekende partijen geenszins dat zich dienaangaande ernstige parkeerproblemen zouden kunnen voordoen in de toekomst.

8) Tenslotte merkt de verwerende partij op dat de determinerende weigeringsmotieven van de beslissing van 05.01.2010 onder andere de volgende waren:

...

De weigeringsbeslissing van 05.01.2010 had betrekking op een grootschaliger project, namelijk een handelsruimte met 8 wooneenheden (drie bouwlagen), zodat een vergelijking met de bestreden beslissing niet mogelijk is. Bovendien wordt in de aanvraag uitdrukkelijk overwogen dat het project werd aangepast om tegemoet te komen aan de weigeringsmotieven van de beslissing van 05.01.2010.

Het eerste middel is ongegrond.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

20. Het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was gesteund op de volgende elementen:

...

21. De beslissing van de Deputatie gaat in op alle door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgesomde punten nader in.

...

(i) De inplanting in tweede bouworde

25. De verzoekende partijen gaan in het eerste middel nader in op de ligging “in tweede bouworde” achter bestaande woningen. Deze specifieke inplanting zou aanleiding hebben gegeven tot meerdere negatieve beoordelingen, en in het licht daarvan zou de motivering niet volstaan.

...

27. Een inplanting in tweede bouworde is een relevant gegeven inzake de functionele inpasbaarheid van het aangevraagd.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dient de aanvraag onder meer vanuit deze functionele inpasbaarheid te worden beoordeeld.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO dient die functionele inpasbaarheid te worden beoordeeld vanuit de in de omgeving bestaande toestand, waarbij ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening worden gebracht.

28. Uw Raad oordeelde in het eerdere arrest dat ten onrechte voorbij werd gegaan aan de voorliggende woningen, en dat voornamelijk een oordeel werd geveld op basis van de eerder vergunde projecten.

29. Hieruit volgt geenszins, zoals de verzoekende partijen willen voorhouden, dat enkel moet getoetst worden aan de bestaande woningen die gelegen zijn in de Nerviërstraat. De Deputatie moet dit aspect in zijn totaliteit behandelen én niet enkel toespitsen op deze woningen.

Dit houdt ook in dat de aan de overkant van de straat gelegen constructies bijgevolg onderdelen zijn van de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand waaraan de aanvraag moet worden getoetst Inklusief het bestaande gebouw.

30. De bestreden beslissing is wel degelijk gemotiveerd, en is voorzien van een bijzondere motivering voor die aspecten die aanleiding hadden gegeven tot opmerkingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De motivering vermeldt nu uitdrukkelijk dat het nieuwe gebouw “wordt ingeplant achter een bestaande gebouwenrij die ingevuld is met 7 bestaande woningen en kleine tuintjes.”, maar acht de inplanting aanvaardbaar omdat samengevat:

...

De Deputatie heeft de redenen van goede ruimtelijke ordening aangegeven op grond waarvan zij van mening was dat de vergunning kon worden verleend. Die motieven zijn gesteund op de concrete elementen van de aanvraag, op de concrete elementen van de onmiddellijke en ruimere omgeving. Hierbij is in ondergeschikte orde rekening gehouden met beleidsmatige ontwikkelingen (ontwikkeling van een handelspool) en met de voordien bestaande situatie;

De motivering is afdoende.

...

31. De verzoekende partijen spreken vooreerst tegen dat er sprake zou zijn van een “handelsconcentratie”. Er zou enkel sprake zijn van een “Spar”.

Nochtans heeft de Deputatie enkel overwogen dat juist door het inplanten van een bijkomende handelszaak een kleinhandelsconcentratie ontstaat. Daarbij komt dat er recent

op 4 maart 2013 een vergunning is verleend voor een Lidl grootwarenhuis. Met de bestaande Spar en de vergunning voor een bouw van een Lidl is er reeds een concentratie ontstaan, waarop de site perfect kan aansluiten.

Die handelsconcentratie is overigens beleidsmatig gewenst.

...

Het is dan ook redelijkerwijze aanvaardbaar en niet foutief dat de Deputatie in haar beoordeling, als één van de beoordelingselementen, rekening houdt met het gegeven dat de inplanting van het gebouw op die locatie aanleiding geeft tot het ontstaan van een gunstig gelegen handelsconcentratie.

32. De verzoekende partijen voeren verder aan dat de bestreden beslissing niet ingaat op de geluidshinder van het gebouw zelf. Zij voeren echter niet aan hoe een gebouw op zich geluid kan doen ontstaan.

De Deputatie heeft de geluidsgeneratie van de parking in aanmerking genomen als mogelijk hinderaspect. Dit oordeel is niet foutief en niet kennelijk onredelijk.

33. De verzoekende partijen beweren dat de geluidshinder onderschat zou zijn, omdat de Deputatie het normaal karakter van de parking in tweede bouworde zou hebben beoordeeld door te verwijzen naar « het onmiddellijk aanpalende perceel (Spar), alsook voor verschillende andere locaties in de ruimere omgeving (magazijnen, verhardingen en garageboxen aan de overzijde van de straat, garageboxen achter de woningen verderop richting Aalst) ». De verzoekende partijen spreken niet tegen dat er inderdaad verschillende parkings zijn gelegen in tweede bouworde, maar beweren dat die parkings minder intensief gebruikt worden.

Op die wijze stellen zij echter hun eigen oordeel in de plaats van dat van de Deputatie. De Deputatie heeft niet enkel verwezen naar garageboxen, maar ook naar de parking van Spar.

34. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren zijn handelzaken in tweede bouworde, met parkings die tot tegen de aanpalende percelen komen, geenszins ongebruikelijk. Het is vaak overigens de enige mogelijkheid om voldoende grote handelsruimten met voldoende grote parkings te voorzien.

Bij wijze van voorbeeld kan de Delhaize-site in Asse worden weergegeven. De gebouwen houden nauwelijks een bouwvrije strook in acht ten aanzien van de woningen in de achterliggende straat. De parkings komen aan de rechterzijde tot tegen de aanpalende woning en tuin, slechts gescheiden door een haag. Aan de voorzijde komen 8 parkings tot tegen de voorliggende woning, slechts gescheiden door een betonnen muur.

...

(ii) De inplanting tot tegen de perceelsgrenzen

37. ...

De Deputatie heeft meerdere redenen aangehaald om de inplanting tot tegen de tuinmuur te aanvaarden. De verzoekende partijen geven met hun kritiek aan het met deze motieven niet eens te zijn, maar dat volstaat niet om de motivering onwettig te achten.

Uit niets blijkt dat het in hoofde van de Deputatie «onredelijk» is rekening te houden met de aanwezige bodemproblematiek om te oordelen dat aanplanting van een bufferzone hier niet aangewezen is, en dat, rekening houdend met de nu eenmaal bestaande tuinmuur het aanbouwen tegen deze tuinmuur een aanvaardbare oplossing is.

(iii) De visuele hinder van het gebouw en parking

38. De visuele hinder die afkomstig is van het gedeelte van het gebouw dat twee bouwlagen heeft is eveneens uitdrukkelijk beoordeeld :

...

De impact van dit volume is aanvaardbaar geacht om dat er slechts een zijdelings uitzicht ontstaat, en er geen mogelijkheid van inkijk is.

39. De verzoekende partijen gaan verder uitvoerig in op de hinder van de parking. Ook op dit punt kan verwezen worden naar de beoordeling van de Deputatie. Die overweegt dat dit soort hinder niet ongebruikelijk is, dat het gaat om een kleinschalige handelszaak, dat er geen verlichting is, en dat de winkel enkel overdag open is.

...

(iv) Het betrekken van de oorspronkelijke bebouwing

...

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

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definieert het begrip “herbouwen” als volgt:

...

42.

...

In het voorliggende geval heeft de Deputatie rekening gehouden met de vroegere aanwezigheid van het gebouw. Dit als één van de vele elementen. Het is niet het doorslaggevend element.

Waar de verzoekende partijen stellen dat met dit voordien bestaande gebouw totaal geen rekening kon worden gehouden, vergissen zij zich.

(v) De volledige terreinbezetting

43. De Deputatie is als orgaan van actief bestuur er niet toe gehouden een antwoord te geven op elke op- of aanmerking die in het kader van de vergunningsprocedure naar voor werd geschoven. Het volstaat dat zij de redenen geeft waarom de aanvraag voor haar aanvaardbaar is.

Deze redenen werden hoger reeds uiteengezet.

De motivering bevat geen specifiek luik over de terreinbezetting, maar niettemin stelt de Deputatie uitdrukkelijk dat het voorziet van een bouwvrije strook van 8 tot 10 meter tot een nutteloze ruimteverspilling leidt.

De Deputatie overweegt ook uitdrukkelijk dat het gebied gelegen is in een stedelijke kern, waar een invulling met handelszaken en parking niet ongebruikelijk is. Bij haar finaal besluit vermeldt de Deputatie dat er sprake is van een optimaal ruimtegebruik.

Op deze wijze heeft de Deputatie duidelijk stelling ingenomen over de terreinbezetting.

(vi) De verkeersgeneratie

44. Het project werd gunstig geadviseerd door de dienst Wegen- en Verkeer. Het is, zoals de Deputatie terecht overweegt, gelegen langsheen een secundaire weg type I, nabij het

centrum. De Deputatie overweegt uitdrukkelijk dat de aanvraag slechts een minimale impact heeft op de mobiliteit, en dat de site goed bereikbaar en ontsloten is.

De verzoekende partijen komen er niet toe het voorgaande tegen te spreken.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

12.1

Verwerende partij stelt in de antwoordnota dat zij in het bestreden besluit wel degelijk aandacht heeft besteed aan de verenigbaarheid van de aanvraag met de omliggende woningen. Verwerende partij biedt in dit verband een opsomming aan elementen die in de motivering betrokken werden (antwoordnota p 11).

Verzoekende partijen moeten vaststellen dat deze opgesomde elementen in hoofdzaak geen betrekking hebben op de relatie van de aanvraag tot de voorliggende woningen, zoals al gesteld werd door verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift. De verwerende partij bewijst dus alleen maar het standpunt van verzoekende partijen.

12.2

Verwerende partij meent voorts dat het voorzien van een winkel binnen de omgeving wel degelijk aanvaardbaar is en gemotiveerd werd.

Verzoekende partijen betwisten echter hoegenaamd niet dat er handelszaken voorkomen aan de Nerviërsstraat en dat er onder bepaalde omstandigheden dus ook nieuwe handelszaken in de Nerviërsstraat kunnen vergund worden.

Verzoekende partijen betwisten wel dat dit ruimtelijk kan in tweede bouworde, dwars achter een woonlint, in een smalle strook tussen dit woonlint en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zonder noemenswaardige buffer t.o.v. deze beide gebieden.

Hiervoor wordt nog steeds geen dienstige motivering gegeven in het bestreden besluit.

12.3

Verwerende partij meent dat de motivering van de Deputatie om in tweede bouworde te bouwen wel redelijk is. Aangezien verwerende partij grotendeels louter het verzoekschrift tegensprekt, kunnen verzoekende partijen verwijzen naar de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift, die voor zich spreekt.

De verwijzing naar een beslissing van OVAM blijft absurd. Een bodemvervuiling kan nooit een ruimtelijk aanvaardbaar motief vormen om ergens te bouwen. De Deputatie belooft de facto de eigenaar voor het niet-saneren van een vervuiling... Niets belet de aanvrager om deze zone te saneren en vervolgens met groen in te richten.

12.4

Verwerende partij meent dat de bezettingsgraad van het perceel wel degelijk beschouwd werd door de Deputatie. De verwerende partij verwijst hiervoor naar de motivering van de Deputatie aangaande de aanwezigheid van een handelsconcentratie op deze locatie. In tegenstelling tot wat verwerende partij beweert, heeft deze overweging niets te maken met de bezettingsgraad van het perceel. Het feit dat aan de Nerviërsstraat handelszaken

voorkomen, wil niet zeggen dat elk perceel voor 100% bezet mag worden in functie van handel.

12.5

Verwerende partij stelt inzake de mobiliteitsproblematiek aan dat verzoekende partijen niet zouden bewijzen dat er zich parkeerproblemen zouden kunnen voordoen in de toekomst.

Verzoekende partijen stellen vast dat de aanvrager dit ondertussen zelf heeft bewezen.

...

12.6

Tussenkomende partij wijst op het feit dat volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op deze locatie een handelsconcentratie gewenst zou zijn.

Verzoekende partijen moeten vaststellen dat tussenkomende partij hiermee motieven tracht toe te voegen aan het besluit van de Deputatie, hetgeen uiteraard niet mogelijk is. De Deputatie verwijst (terecht) niet naar de structuurplanning.

De structuurplannen kunnen overigens geen wettig motief vormen om een vergunning te verlenen (art. 2.1.2. §7 VCRO)

Tenslotte moeten verzoekende partijen vaststellen dat nergens in het gemeentelijk structuurplan wordt aangegeven dat er nieuwe handelsruimtes in tweede bouworde kunnen ingeplant worden. Hoger werd reeds verduidelijkt dat verzoekende partijen niet ontkennen dat er langs de Nerviërsstraat onder bepaalde omstandigheden nieuwe handelszaken vergund kunnen worden. Dit doet echter niet de minste afbreuk aan de kritiek van verzoekende partijen op de inplanting die voorzien wordt in huidig dossier.

12.7

Tussenkomende partij verwijst vervolgens naar een aantal handelszaken in de regio, waaruit zou moeten blijken dat het vergunnen van handelszaken in tweede bouworde, met parkings tot tegen woonpercelen, niet ongebruikelijk zou zijn.

Eerst en vooral moet er ook hier op gewezen worden dat tussenkomende partij motieven toevoegt aan het besluit. De handelszaken waarnaar verwezen wordt, werden door de Deputatie in het bestreden besluit niet aangehaald.

De aangehaalde handelszaken kunnen sowieso niet vergeleken worden met huidige aanvraag omdat niet geweten is in welke tijdsgeest en met welke historiek zij vergund werden en welke afspraken er al dan niet gemaakt werden met de aanpalenden. Geen enkele van de door tussenkomende partij aangehaalde handelszaken werd de laatste 15 jaar vergund.

Sowieso kunnen de aangehaalde handelszaken niet als relevant vergelijkingspunt naar voor geschoven worden voor huidige vergunning, om volgende redenen:

...

12.8

Tussenkomende partij stelt herhaaldelijk dat verzoekende partijen zich in de plaats van de Deputatie zouden stellen. Dit is niet correct. Conform de vaste rechtspraak van Uw Raad kunnen verzoekende partijen aantonen dat de motieven van de Deputatie gebrekkig en niet-dienend zijn.

...

12.10

Net zoals verwerende partij stelt ook tussenkomende partij dat de Deputatie wel een motivering heeft opgenomen omtrent de terreinbezetting.

...

Tussenkomende partij verwijst aangaande de terreinbezetting naar de passage in het bestreden besluit waarin de Deputatie stelt dat er sprake is van een optimaal ruimtegebruik. Dit is uiteraard niet meer dan een eufemisme om te zeggen dat het terrein voor 100% bezet wordt. Hiermee wordt echter geen antwoord geboden op het bezwaar aangaande de bovenmatige bezetting (die klaarblijkelijk door geen van beide partijen ontkend wordt).

Het mag duidelijk zijn dat beide partijen een poging doen om het gebrek aan antwoord van de Deputatie omtrent de bovenmatige terreinbezetting te verdoezelen.

...”

2.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) en artikel 7.4.4, §1 VCRO, van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Art. 5 van het Inrichtingsbesluit van 28.12.1972 bepaalt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf enkel in een woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Zij moeten bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De Raad van State interpreteert deze bepaling vast als volgt:

...

De motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige motieven moet bevatten die verantwoorden dat de inrichting kan worden ingeplant in het betrokken woongebied en bovendien precies en concreet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens vermeldt die op een afdoende wijze aantonen dat de geplande bouwwerken verenigbaar zijn met deze omgeving. Met motieven uiteengezet in andere stukken dan de bestreden beslissing kan geen rekening worden gehouden.

De Raad van State heeft in het verleden geoordeeld dat voor deze motiveringsplicht niet zomaar kan verwezen worden naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit.

...

In het bestreden besluit ontbreekt elke toets aan de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied.

De inplanting van een verkeersgenererende handelsfunctie is op deze locatie niet bestaanbaar met het woongebied. Het karakter van het woongebied (50 m diep met rijwoningen en achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied) verhindert eveneens de inplanting in tweede bouworde van een bedrijvigheid.

Ook de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving verhinderen om diezelfde redenen dat de bedrijvigheid verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Volgens artikel 5.1.1.0 van het Inrichtingsbesluit kunnen handelsruimten worden ingeplant in een woongebied voor zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De hoofdfunctie in een woongebied is dus ‘wonen’, maar nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover zij de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen. De vraag of een bepaalde bedrijvigheid kan worden ingeplant – in casu uitgebreid - in een woongebied valt bijgevolg samen met de vraag of dit bedrijf verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van het gebied, waarin ook de onmiddellijke omgeving is begrepen.

De bewering van de verzoekende partij dat de afweging van artikel 5.1.1.0 van het inrichtingsbesluit niet kan worden geïntegreerd in de toetsing aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening is onjuist aangezien artikel 5.1.1.0 zelf uitdrukkelijk verwijst naar “redenen van goede ruimtelijke ordening” en “verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”, hetgeen uiteraard criteria zijn die worden afgewogen bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

In casu heeft de bestreden beslissing op afdoende wijze onderzocht wat de impact is van de inplanting van de handelsruimte met parking en bureelruimte. De bestreden beslissing overweegt onder meer:

...

Deze overwegingen motiveren op afdoende wijze waarom de handelsruimte met parking kan worden ingeplant in het voorliggende woongebied, en dus niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd.

...”

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

57. Uw Raad oordeelde reeds dat de beoordeling met betrekking tot de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied bestaat uit drie onderdelen.

...

58. De uitbating van een winkel valt ontegensprekelijk onder de noemer ‘handel’. Aan de eerste toets is dus voldaan.

59. Een handelszaak is verenigbaar met de bestemming woongebied, tenzij “om reden van goede ruimtelijke ordening” deze functie “in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd”.

...

Deze bestaanbaarheid moet worden beoordeeld in het licht van de specifieke kenmerken van het gebied.

In deze moet worden vastgesteld dat de Deputatie uitdrukkelijk overweegt dat de bouwplaats gelegen is aan de N9, in een omgeving waar nog handelszaken voorkomen.

De Deputatie overweegt verder dat het niet gaat om “grootschalige kleinhandel”, maar wel om “middelgrote kleinhandel”, geschikt voor “voor speciaalzaken met een ruimer bereik of op middelgrote kleinhandelszaken voor dagdagelijkse aankopen (kleine supermarkten e.d.)”.

Met deze motivering geeft de Deputatie duidelijk te kennen dat zij meen dat er geen reden is om dit soort handelszaken in een ander daartoe aangewezen gebied af te zonderen.

Aan de tweede toets is eveneens voldaan.

60. De derde toets is de toets naar de “verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving”.

De tussenkomenende partij ziet niet in hoe die toets verschilt van de toetsing die is voorzien in artikel 4.3.1, §2 VCRO. Als een project voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, dan is het ook “verenigbaar met de onmiddellijke omgeving” bij de toetsing van de planologische voorschriften.

Voor die toetsing kan worden verwezen naar hetgeen hoger werd geschreven.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“...

2.1

Verwerende partij meent dat de motivering omtrent de bestaanbaarheid van de aanvraag wel kan geïntegreerd worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en hiermee de facto samenvalt.

Dit is niet correct. De bovenstaande rechtspraak van de Raad van State is duidelijk. Tussenkomenende partij verwijst naar een aantal arresten van Uw Raad waarin dit bevestigd wordt dat het onderzoek naar de bestaanbaarheid een andere draagwijdte heeft dan het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie Schriftelijke Uiteenzetting p. 25).

2.2

Tussenkomenende partij bevestigt zoals gezegd dat een afzonderlijke beoordeling omtrent de bestaanbaarheid van de aanvraag met het woongebied vereist is, doch meent dat dit onderzoek wel degelijk werd uitgevoerd door de Deputatie.

De tussenkomenende partij verwijst hiervoor naar een aantal argumenten uit het besluit welke evenwel niet gegeven werden bij de toetsing aan de bestemmingsvoorschriften, maar wel bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Tussenkomenende partij spreekt zichzelf hiermee tegen.

Ten overvloede moet erop gewezen worden dat de beperkte argumentatie waarnaar tussenkomenende partij verwijst niet volstaat als motivering in het licht van art. 5 van het Inrichtingsbesluit.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), bepaalt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

Bij de toepassing van deze bepaling dient beoordeeld te worden of een stedenbouwkundige aanvraag voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf “om redenen van goede ruimtelijke ordening” afgezonderd moet worden van het woongebied. Bovendien moet worden nagegaan of het gevraagde verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”.

De voorgaande bepalingen verplichten derhalve om te onderzoeken of het woongebied de aangevraagde taken van bedrijf toelaat, dan wel of deze bedrijven om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander bestemmingsgebied moeten afgezonderd worden. Indien het aangevraagde bestaanbaar wordt geacht met het woongebied met landelijk karakter, dan nog kan het aangevraagde maar toegelaten worden indien het verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied, dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf en dient beoordeeld te worden of het wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, dan wel wegens het bijzonder karakter van het woongebied, afgezonderd moet worden van het woongebied.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, moet rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

2.

Daarnaast bepaalt artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...

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 verplicht het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en 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 wettigheidstoezicht is hij wel 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.

4.

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 dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

5.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na de vernietiging van de eerdere beslissing van de verwerende partij bij arrest van de Raad nr. A/2013/0543 van 17 september 2013. Reeds in dit arrest werd vastgesteld dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar het aangevraagde omwille van verschillende redenen ongunstig adviseerde, met de name de ligging in tweede bouworde tot op de grenzen met de tuinen van de voorliggende woningen, het nagenoeg volledig benutten van de volledige oppervlakte van het perceel binnen het woongebied voor bebouwing en verharding, het oprichten van een grootschalig gebouw met een verkeersgenererende handelsfunctie op korte afstand van de voorliggende tuinen en woningen, de blinde gevels van de nieuwbouw sluiten de beperkte tuinzone van de voorliggende woningen volledig in.

Na het vermeld vernietigingsarrest herhaalt de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar zijn eerder ongunstig advies in een nieuw verslag en vult het aan. Zijn conclusie is (1) dat er moet uitgegaan worden van een onbebouwde toestand, dat de vroegere aanwezigheid van een opslagruimte of restanten van een muur de inplanting van een nieuw grootschalig gebouw niet kan verantwoorden (2) dat een nieuwe handelsfunctie met een oppervlakte van 822 m² die wordt ingeplant in tweede orde zorgt voor een te grote belasting op het achtergelegen perceel, dat de aanvraag een negatieve ruimtelijke impact heeft op de directe omgeving meer bepaald op de voorliggende woningen met smalle tuinen (3) dat de inplanting van het gebouw is voorzien tot in de noordwestelijke en noordoostelijke perceelsgrenzen, waardoor een muur wordt bestendigd

waar nooit zal tegen gebouwd worden, wat stedenbouwkundig niet wenselijk is (4) dat de parkeerplaatsen tot nagenoeg tegen de perceelsgrenzen komen wat zorgt voor een ernstige verstoring van het normaal gebruik van de aanpalende tuinen.

Uit het voorgaande blijkt dat zowel de gewestelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om meerdere redenen het aangevraagde onverenigbaar achtten met de onmiddellijke omgeving, waarbij de ligging in tweede bouworde, de voorliggende woningen met beperkte tuinzone, de omvang van het gebouw, de handelsfunctie ervan, het verkeer dat dit genereert, het gebrek aan afstand met de voorliggende percelen, de ligging van de parkeerplaatsen aan de tuinen van de voorliggende woningen, werden beschouwd als relevante aandachtspunten.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien een eerdere beslissing werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. In het geval een eerdere vergunningsbeslissing werd vernietigd, dan mag een verzoeker verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet. De bestreden beslissing voldoet daar niet aan.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing aanneemt dat een handelspand met bovenliggend een gedeelte kantoorruimte en bijhorende parking “op zich niet in strijd” is met de bestemming woongebied, zonder echter in concreto na te gaan of voldaan is aan de vereisten van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. Bovendien wordt aangenomen dat het aangevraagde een “herbouw” betreft, terwijl uit de historiek van het perceel die de verwerende partij zelf beschrijft blijkt dat de voorgaande bebouwing reeds in 2007 volledig werd gesloopt naar aanleiding van een verleende vergunning voor het verbouwen van de bestaande bebouwing en er derhalve blijkt dat de bestaande bebouwing onbestaande is. De verwerende partij gaat voorts uit van de multifunctionaliteit van de “onmiddellijke omgeving”, doch haalt daarvoor slechts het perceel van de aanvraag aan, dat momenteel een onbebouwd terrein is zoals reeds is vastgesteld, en het aanpalend perceel, dat een handelszaak omvat maar gelegen aan de Nerviërstraat en derhalve niet vergelijkbaar is met het betrokken perceel dat gelegen is in tweede bouworde en met een voorliggend lint van woningen. Precies omwille van deze laatste aandachtspunten werd ongunstig geadviseerd door de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Bovendien is het de taak van de verwerende partij om na te gaan of voldaan is aan artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en dient derhalve nagegaan te worden of een bijkomende handelszaak – indien er sprake is van multifunctionaliteit en een concentratie van handelszaken – de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied al dan niet in het gedrang brengt. Het valt bovendien op dat in het bestreden besluit nauwelijks aandacht wordt besteed aan de verenigbaarheid van het aangevraagde – een handelsfunctie in tweede bouworde – met de voorliggende woningen, terwijl er bezwaarlijk kan ontkend worden dat die zich situeren in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde, terwijl zowel artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1 VCRO de vergunningverlenende overheid verplichten om rekening te houden met de onmiddellijke en relevante omgeving en terwijl in het hierboven reeds vermelde vernietigingsarrest reeds vastgesteld werd dat de vorige beslissing van de verwerende partij geen beoordeling bevatte van de aanvaardbaarheid van de handelsfunctie in tweede bouworde, achter de bedoelde woningen en evenmin een beoordeling van de aanvaardbaarheid van de grootte van het project, gegeven de ligging van de bouwpercelen en dat noch de verwijzing naar de in het verleden verleende vergunningen, noch de verwijzing naar de ligging in de nabijheid van de kern van Asse en al

evenmin de verwijzing naar andere handelszaken in de “directe omgeving”, op deugdelijke wijze kan doen voorbijgaan aan de aandacht die een vergunningverlenende overheid noodzakelijkerwijze moet besteden aan de relevante omgeving.

Niettemin staande het bestreden besluit geen antwoord biedt op de vraag of het aangevraagde überhaupt verenigbaar is met het voorliggend woonlint, wordt wel aandacht besteed aan het gegeven dat het aangevraagde wordt opgericht tot de grens met de tuinen van de voorliggende woningen. Dit wordt door de verwerende partij aanvaardbaar geacht omwille van een voorwaarde van OVAM dat het perceel afgedekt moet blijven, omwille van de bestaande tuinmuur en het feit dat het betrokken gebouw daar niet bovenuit komt en het feit dat een bouwvrije strook enkel zou leiden tot nutteloze restruimte. Met de verzoekende partijen moet echter vastgesteld worden dat uit de foto's van het reeds opgericht gebouw, blijkt dat het aangevraagde niet verborgen is achter een bestaande tuinmuur en de verwerende partij op dat punt derhalve uitgaat van foutieve gegevens. Er wordt overigens niet in het minst ingegaan op het feit dat deze tuinmuur geen verantwoording kan bieden om er het gevraagde tegenaan te bouwen zoals wordt aangegeven in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Overigens zijn niet enkel de percelen gelegen achter de zogenaamde tuinmuur relevant voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving maar alle percelen die gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde. In acht genomen de plaatselijke situatie valt ook niet in te zien hoe de verwerende partij ertoe komt te stellen dat een bouwvrije strook slechts een verspilling van ruimte zou uitmaken. Het gegeven dat een bouwvrije strook niet kan zorgen voor meer openheid ter plaatse, kan geen verantwoording uitmaken om een vergunning te verlenen voor een project waar zelfs geen enkele afstand wordt behouden tot de voorliggende percelen.

Er moet tevens vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing geen enkele aandacht wordt besteed aan “het nagenoeg volledig benutten van de volledige oppervlakte van het perceel binnen het woongebied voor bebouwing en verharding” zoals aangehaald door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

Ten slotte is het gegeven dat het project zou gelegen zijn “in een stedelijke context” en het feit dat een aantal van de voorliggende tuinen een afsluiting hebben met betonnen platen, geen voldoende verantwoording om de parking die is voorzien tot nagenoeg tegen het tuingedeelte van de voorliggende woningen, “normaal” en aanvaardbaar te achten.

6.

De conclusie van het bovenstaande is dat de motivering in de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig is, zowel met betrekking tot de vereisten van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit als met betrekking tot de vereisten van artikel 4.3.1 VCRO.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het eerste en derde middel blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met artikel 5, 1.0 van het Inrichtingsbesluit en met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 5, 1.0 van het Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de onmiddellijke omgeving voor alle voor de aanvraag relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient tevens de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in eerdere beslissingen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, bij haar beoordeling te betrekken.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba CP&C CONSULTING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wederopbouwen van een handelsruimte met parking en bureelruimte op de percelen gelegen te 1730 Asse, Nerviërsstraat 3A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 905 x14 en 905g15.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 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 op 16 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ