

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 190.062 van 2 februari 2009
in de zaak A. 112.259/X-10.646.**

In zake : 1. Henri CANART,
 2. Véronique CLAUS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat M. DENYS,
 kantoor houdende te 1560 HOEILAART,
 de Quirinilaan 2

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. CELIS,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Vital Decosterstraat 46, bus 6.

tussenkomen partij :

Charles MARMITTE,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. VANDROMME,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 6, bus 24.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Henri CANART en Véronique CLAUS op 2 november 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 19 april 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij aan Charles MARMITTE-SCHOUKENS de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning verleend op 1 augustus 1979 met betrekking tot percelen gelegen aan de Frans Jacobslaan te Asse-Zellik, kadastraal bekend sectie C, nrs 76/y2, 75/y, 75/z en 75/a(deel);

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 11 februari 2002 ingediend door Charles MARMITTE;

Gelet op de beschikking van 28 februari 2002 die de tussenkomst van Charles MARMITTE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 23 maart 2005 die de neerlegging ter
griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien
de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 8 mei 2008 waarbij de terechtzitting
bepaald wordt op 30 mei 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. DENYS, die verschijnt
voor de verzoekende partijen, van advocaat T. DE HANTSETTERS, die loco
advocaat A. CELIS verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat
Y. FRANÇOIS, die loco advocaat B. VANDROMME verschijnt voor de
tussenkomenende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste
auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van
State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Wat de voorafgaande feiten betreft kan worden verwezen naar de
uiteenzetting in het arrest nr. 86.525 van 4 april 2000, waarbij werden vernietigd het
besluit van 16 november 1992 van het college van burgemeester en schepenen van
de gemeente Asse houdende afgifte van de vergunning aan MARMITTE-
SCHOUKENS tot wijziging van de verkavelingsvergunning onder nr. 5.V.48 bij

besluit van 1 augustus 1979 afgegeven voor een grond gelegen te Asse (Zellik), F. Jacobslaan, kadastraal bekend sectie C, nrs 76/y2, 75/z, 75/y deel en 75/a2, en het besluit van 23 november 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan Charles MARMITTE de bouwvergunning wordt verleend voor de oprichting van een loods op een perceel gelegen te Asse (Zellik), F. Jacobslaan, kadastraal bekend sectie C, nr. 75/z.

1.2. Hangende voornoemde annulatieprocedure, dienen de consorten MARMITTE-SCHOUKENS op 5 juli 1994 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een nieuwe aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 1 augustus 1979. De aanvraag beoogt de drie oorspronkelijke kavels, die waren bestemd voor half open bebouwing (kavel 1 en 3) en een tussenliggende rijwoning (kavel 2) om te vormen tot 4 kavels, waarvan 2 bestemd voor open bebouwing (kavels 1 en 2) waarbij achterin op de kavel 1 een zone wordt voorzien voor “inplanting loods” van maximum 22 m diep en 17,50 m breed. In deze zone bevindt zich reeds een loods in ruwbouw met dak met een diepte van 20 m, een breedte van 15 m, een kroonlijsthoogte van 3 m en een nokhoogte van 7 m. De kavel 3 achterin wordt uitgesloten om later gevoegd te worden bij een van de aangrenzende percelen, en de kavel 4, een smalle strook, wordt bij de tuin van het aanpalende perceel gevoegd.

1.3. Tijdens het openbaar onderzoek over deze nieuwe aanvraag dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

1.4. Op 14 december 2000 stellen de consorten MARMITTE-SCHOUKENS beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent hun nieuwe aanvraag.

1.5. Bij het bestreden besluit van 19 april 2001 van de bestendige deputatie wordt het beroep ingewilligd.

2. Samenvoeging

De tussenkomen partij vraagt de samenvoeging van onderhavig beroep met de beroepen tot nietigverklaring ingesteld tegen hetzelfde besluit en gekend onder de nrs. A. 112.347, A. 112.348 en A. 112.349.

De tussenkomende partij heeft in deze zaken geen verzoek tot tussenkomst ingediend. In de gegeven omstandigheden is er geen reden de zaken te voegen. In zover de tussenkomende partij in de laatste memorie aanvoert dat zij het belang van de verzoekende partijen in deze zaken betwist, is de exceptie niet ontvankelijk.

3. Ontvankelijkheid

3.1. Ratione temporis

3.1.1. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord een exceptie van niet ontvankelijkheid ratione temporis op, die zij uiteenzet als volgt:

“Aangezien de bestreden beslissing werd genomen door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 19 april 2001.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring werd door de verzoekende partijen slechts ingediend bij de Raad van State op 5 november 2001, dit is bijna 7 maanden na de datum van de bestreden beslissing.

Overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad gaat de termijn van 60 dagen voor het indienen van een beroep tot nietigverklaring in op de dag waarop de verzoekende partijen in feite kennis hadden van de bestreden beslissing of er kennis konden van hebben, vermits deze beslissing niet werd bekendgemaakt, noch werd betekend aan de verzoekende partijen.

Indien geen verplichting tot bekendmaking of betekening bestaat, rust op de burger wel de plicht waakzaam te zijn (...).

Het mag niet in de macht van een potentiële verzoeker liggen om de kennisneming van een bestuurshandeling voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van 60 dagen willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling in het ongewisse wordt gehouden.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft en de noodzaak van de bescherming van de belangen van de bouwheer, brengen voor de verzoekende partijen de verplichting mee om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid om ondermeer ten gemeentehuize of bij het provinciebestuur inzage te kunnen krijgen van de afgegeven stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Verzoekende partijen geven geen enkele verklaring voor het feit dat zij pas na bijna zeven maanden een annulatieberoep hebben ingesteld.

Verzoekende partijen waren nochtans op de hoogte van de ingediende vergunningsaanvraag, vermits hierover een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden en de verzoekende partijen bovendien naar aanleiding hiervan een bezwaarschrift hebben ingediend.

Bovendien dienden verzoekende partijen te weten dat na het vernietigingsarrest dd. 4 april 2000 van uw Raad, de vergunningverlenende overheid een nieuwe beslissing moest nemen over de ingediende aanvraag.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij binnen een redelijke termijn gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om van het bestaan en de inhoud van de bestreden beslissing kennis te nemen ten gemeentehuize. (...)

Het beroep dient dienvolgens te worden afgewezen als onontvankelijk”.

3.1.2. De tussenkomende partij “onderschrijft de exceptie ratione temporis van de verwerende partij”.

3.1.3. De verzoekende partijen beantwoorden de exceptie als volgt:

“Tegenpartij stelt dat beroepers geen enkele verklaring geven voor het feit dat zij pas 7 maanden na de beslissing van de Bestendige Deputatie een annulatieberoep indienden.

Beroepers kunnen echter pas een verzoekschrift tot nietigverklaring indienen van zodra zij feitelijke kennis hebben gekregen van de beslissing.

Art. 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State luidt: ‘bouw-en verkavelingsvergunningen dienen niet aan derden belanghebbende betekend te worden noch bekend gemaakt te worden. De verjaringstermijn gaat t.a.v. derden pas in vanaf de kennisneming van de vergunning’

Bij arrest dd. 4 april 2000 vernietigde de Raad van State het besluit van 16 november 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan de echtgenoten Marmite-Schoukens de vergunning werd verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning, en het besluit van 23 november 1992 waarbij aan Charles Marmite de bouwvergunning werd verleend voor de oprichting van een loods op een perceel gelegen te Asse, F. Jacobsaan.

Nadat de raadsman van beroepers de bevoegde overheden had verzocht de nodige gevolgen te verbinden aan het vernietigingsarrest dd. 4 april 2000, ontving deze op 4 september 2001 een brief vanwege de Gemachtigde Ambtenaar van de provincie Vlaams-Brabant, houdende copie van de bestreden vergunning.

Beroepers ontvangen de bestreden vergunning enige dagen later via hun raadsman. Het beroep werd ingesteld op 2 november 2001.

In ieder geval is het beroep ingesteld binnen de zestig dagen nadat zij van de bestreden vergunning kennis (hadden) genomen. Het beroep is dus tijdig.

In de memorie wordt helemaal niet aangetoond dat beroepers meer dan 60 dagen voor de indiening van het beroep tot nietigverklaring kennis hadden van de bestreden beslissing. Uw Raad heeft beslist dat ‘het de zaak is van de partij die beweert dat verzoeker kennis had of had kunnen hebben van een bouwvergunning, het bewijs daarvan te leveren’ (...).

Met betrekking tot het door de tegenpartij ingeroepen zagezegde gebrek aan inspanningen om van het bestreden besluit op de hoogte te komen, oordeelde Uw Raad reeds eerder dat het niet behoort tot de taak van de rechtsonderhorige zich regelmatig over het al dan niet afgeleverd zijn van vergunningen te informeren zelfs al weet deze dat een vergunningsaanvraag hangende is en zelfs al heeft hij in het kader van deze aanvraag een bezwaar ingediend (...).

Het beroep tot nietigverklaring werd verstuurd aan de griffie van de Raad van State bij aangetekend schrijven dd. 2 november 2001. Bijgevolg werd het tijdig ingediend.

Het beroep is aldus tijdig”.

3.1.4.1. De bestreden vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning dient noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de

Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Op een derde belanghebbende die kennis heeft van een vergunningsaanvraag rust niet de verplichting zich op regelmatige tijdstippen op het gemeentehuis te informeren of de gevraagde vergunning al is verleend.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning.

3.1.4.2. Hierin niet tegengesproken door noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij, stellen de verzoekende partijen dat hun raadsman pas op 4 september 2001 met een brief van de gemachtigde ambtenaar kennis heeft gekregen van het bestreden besluit. Het beroep tot nietigverklaring werd ingesteld op 2 november 2001, dit is binnen de beroepstermijn van zestig dagen.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij brengen enig concreet gegeven bij waaruit kan blijken dat de verzoekende partijen reeds méér dan zestig dagen voor het instellen van het beroep tot nietigverklaring kennis hadden of moesten hebben van het bestreden besluit.

3.1.4.3. De exceptie is niet gegrond.

3.2. Belang

3.2.1. De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen hun belang niet in concreto aantonen aangezien zij wel beweren maar niet bewijzen eigenaar te zijn van een onroerend goed gelegen aan de F. Jacobslaan.

Voorts stelt de tussenkomende partij dat het beroep is gericht tegen het besluit van 19 april 2001 enkel in zoverre het de oprichting van de kwestieuze loods mogelijk maakt, en dat het beroep evenmin als de middelen betrekking hebben op het bestreden besluit in zoverre het kavel 3 uitsluit en betrekking heeft op kavel 4.

3.2.2. Uit een getuigschrift van woonst blijkt dat de verzoekende partijen zijn ingeschreven op het adres F. Jacobslaan 19. Als onmiddellijk aanpalende burens doen zij blijken van het rechtens vereiste belang.

De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning maakt één onlosmakelijk geheel uit. Het feit dat in de middelen de onwettigheid wordt aangevoerd van een onderdeel van deze vergunning is derhalve niet relevant.

3.2.3. De exceptie is niet gegrond.

3. Ten gronde - derde middel

3.1. Standpunt van de partijen

3.1.1. In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

“Doordat, het bestreden besluit de wijziging toestaat(t) van een op 1 augustus 1979 vergunde verkaveling, in die mate dat het optrekken van een ambachtelijke loods binnen de perimeter van deze verkaveling mogelijk zal zijn, met als enige gebruiksbeperking dat deze loods slechts zal kunnen dienen voor de opslag van bouwmaterialen en materieel,
Terwijl, een verkavelingsvergunning ook een reglementair karakter heeft,
En terwijl, het bestreden besluit de verkavelingswijzigingsvergunning aflevert onder de enkele voorwaarde dat de loods slechts kan worden gebruikt (...) als opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel, zonder dat de specifieke beloften van de aanvrager met betrekking tot het gebruik van de op te richten loods (het niet gebruik als garage voor bedrijfswagens, het uitsluitende gebruik voor overschotten van materialen komende van beëindigde werken, het niet gebruik van de loods als uitvalsbasis voor het personeel) als voorwaarden zijn opgenomen in de bestreden vergunning,
En terwijl, de gebruiksbeperkingen op basis waarvan de vergunningverlenende overheid blijkbaar bereid is geweest voorbij te gaan aan de principiële onbestaanbaarheid van de loods met de aard van het woongebied waarin zijn inplanting wordt voorzien, op geen enkele wijze afdwingbaar zijn voor derden die in uitvoering van het bestreden besluit op de voorziene plaats een loods zouden oprichten of een opgerichte loods in gebruik zouden nemen”.

3.1.2. De verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt:

“Het bestreden besluit staat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning van 1 augustus 1979 toe, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de loods uitsluitend mag worden gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel.
Bijgevolg zijn in het bestreden besluit wel degelijk de gebruiksbeperkingen opgenomen die door de aanvrager werden aangebracht.
Door in artikel 1 van het bestreden besluit uitdrukkelijk als voorwaarde op te nemen dat de loods uitsluitend mag worden gebruikt als opslagplaats voor

bouwmaterialen en materieel, wordt uiteraard tegelijk (impliciet) verboden dat de loods als garage voor bedrijfswagens zou gebruikt worden.

De bewoordingen van het bestreden besluit bepalen dienvolgens zeer duidelijk dat de loods enkel mag dienen als opslagplaats van bouwmaterialen en materieel. Het is hierbij uiteraard niet nodig en ook niet mogelijk om uitdrukkelijk in het besluit een opsomming op te nemen van alle mogelijke handelingen en activiteiten die niet in de loods mogen uitgeoefend worden.

Het is voldoende te bepalen welke activiteiten wel, bij uitsluiting van alle andere, mogen worden uitgeoefend. Bovendien dient artikel 1 van het bestreden besluit te worden samen gelezen met het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing.

Bijgevolg is het bestreden besluit zeer duidelijk ten aanzien van de opgelegde gebruiksbeperkingen en zijn deze gebruiksbeperkingen ook afdwingbaar ten aanzien van derden.

Indien de vergunningsaanvragers of eventuele rechtsverkrijgenden de loods zouden bestemmen voor het stallen van bedrijfsvoertuigen, zijn deze personen immers strafbaar overeenkomstig artikel 146 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wegens het niet naleven van de vergunningsvoorwaarden”.

3.1.3. In de memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen:

“In het bestreden besluit stelt de tegenpartij dat de F. Jacobslaan wegens zijn uitgesproken residentieel karakter een verhoogde gevoeligheid vertoont voor de hinder die uitgaat van de onderneming, en in het bijzonder voor het verkeer die deze genereert voor de gehele straat.

Blijkens de motivering van het bestreden besluit heeft de vergunningsverlenende overheid zich nochtans over de streep laten trekken door beloftes die, specifiek met betrekking tot voorkomen of temperen van de verkeersoverlast, door de aanvrager werden gedaan:

- de loods zal niet worden gebruikt als garage voor bedrijfswagens
- de materialen zijn enkel overschotten van materialen komende van beëindigde werken
- de loods zal niet dienen als uitvalsbasis van het personeel

Ondanks het feit dat deze gebruiksbeperkingen, die uitsluitend betrekking hebben op het beperken van de verkeersdruk, de Bestendige Deputatie hebben overtuigd de vergunning alsnog af te leveren, neemt de Deputatie geen enkele van deze verkeersbelemmerende maatregelen over in de bestreden vergunning zelf, zodat de loods die via een bouwvergunning een onderdeel van het bestreden besluit zal worden gebouwd door de aanvrager zelf of later eventueel door een derde:

- wél zal kunnen worden als garage voor bedrijfsvoertuigen: ook rollend materiaal is materiaal
- zal kunnen worden gebruikt voor alle materialen en niet alleen de gebruikte: hierover is in de voorwaarden niets opgenomen
- wel zal kunnen worden gebruikt als uitvalsbasis van het personeel: hierover is in de voorwaarden niets opgenomen

Doordat de aangekondigde gebruiksbeperkingen, die voor de vergunningsverlenende overheid décisief geweest zijn voor het afleveren van de vergunning niet in de verkavelingsvoorwaarden of -voorschriften zijn opgenomen, zijn de in het middel aangehaalde bepalingen geschonden”.

3.1.4. De tussenkommende partij laat met betrekking tot dit middel gelden wat volgt:

- “26. De verzoekers achten voormelde bepaling en algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden omdat enkel ‘het uitsluitend gebruik van de loods als opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel’ als voorwaarde van de verkavelings(wijzigings)vergunning werd opgelegd en (ook) niet het verbod de loods te gebruiken als garage voor de bedrijfswagens, evenmin het uitsluitend gebruik van de loods als opslagplaats voor overschotten van materialen komende van de beëindigde werven en evenmin het verbod van het gebruik van de loods als uitvalsbasis voor het personeel. Volgens de verzoekers zijn deze - door de tussenkommende partij beloofde - gebruiksbeperkingen niet afdwingbaar voor ‘derden die in uitvoering van het bestreden besluit op de voorziene plaats een loods zouden oprichten of een opgerichte loods in gebruik zouden nemen’.
27. Nog daargelaten de vaststelling dat de verzoekers deze schending(-en) aanvoeren op een onontvankelijke wijze daar zij nalaten aan te geven in welk opzicht de aangehaalde decretale bepaling en algemene beginselen van behoorlijk bestuur zouden zijn geschonden, dient opgemerkt dat de aangehaalde voorwaarde waaraan het bestreden besluit is gekoppeld, niet anders kan dan als zodanig het verbod - voor elkeen -te impliceren om de loods enkel voor dat doeleind te gebruiken (opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel) en derhalve het (onrechtstreeks) verbod om de loods te gebruiken als garage voor bedrijf(s)wagens of als uitvalsbasis voor het personeel”.

3.1.5. In de laatste memorie laat de verwerende partij nog gelden:

“Het bestreden besluit staat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning van 1 augustus 1979 toe, onder de uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen in artikel 1 van het besluit, dat de loods uitsluitend mag worden gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel :

‘(...) de stedenbouwkundige vergunning voor de loods kan slechts worden verleend na de oprichting van de woning. De loods wordt uitsluitend gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel’.

Het bestreden besluit is op dit punt omstandig en uitvoerig gemotiveerd, onder meer als volgt :

(...)

Bijgevolg zijn in het bestreden besluit wel degelijk de gebruiksbeperkingen opgenomen die door de aanvrager werden aangebracht.

Door in artikel 1 van het bestreden besluit uitdrukkelijk als voorwaarde op te nemen dat de loods uitsluitend mag worden gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel, wordt uiteraard tegelijk (impliciet) verboden dat de loods als garage voor bedrijfswagens zou gebruikt worden.

Het bestreden besluit moet worden gelezen als één geheel, zodat voor de interpretatie van de opgelegde voorwaarden niet enkel het beschikkend gedeelte van belang is, maar ook het overwegend gedeelte moet in aanmerking genomen worden.

Het bestreden besluit is overduidelijk; de vergunning wordt enkel toegestaan op voorwaarde dat de loods enkel als opslagplaats voor overschotten van materialen komende van de beëindigde werven wordt gebruikt, zodat geen

gebruik als garage of stationering van bedrijfsvoertuigen toegelaten is, noch als uitvalbasis voor de werknemers.

De bewoordingen van het bestreden besluit bepalen dienvolgens zeer duidelijk dat de loods enkel mag dienen als opslagplaats van bouwmaterialen en materieel. Het is hierbij uiteraard niet nodig en ook niet mogelijk om uitdrukkelijk in het besluit een opsomming op te nemen van alle mogelijke handelingen en activiteiten die niet in de loods mogen uitgeoefend worden.

Het is voldoende te bepalen welke activiteiten wel, bij uitsluiting van alle andere, mogen worden uitgeoefend. Bovendien dient artikel 1 van het bestreden besluit te worden samen gelezen met het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing.

Bijgevolg is het bestreden besluit zeer duidelijk ten aanzien van de opgelegde gebruiksbeperkingen en zijn deze gebruiksbeperkingen ook afdwingbaar ten aanzien van derden.

Indien de vergunningsaanvragers of eventuele rechtsverkrijgenden de loods zouden bestemmen voor het stallen van bedrijfsvoertuigen, zijn deze personen immers strafbaar overeenkomstig artikel 146 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wegens het niet naleven van de vergunningsvoorwaarden.

Overeenkomstig uw vaste rechtspraak mag de vergunningverlenende overheid er niet op voorhand van uit gaan dat de aanvrager de voorwaarden van de vergunning niet zal naleven. (...)

Volgens deze rechtspraak moet de vergunningsaanvraag worden beoordeeld op het gevraagde voorwerp van de vergunning en niet op grond van eventuele mogelijke inbreuken door de aanvrager.

Terecht wordt door uw Raad gesteld dat het niet aan de vergunningverlenende overheid is, doch enkel aan de toezichthoudende overheid, om te controleren of de voorwaarden van de vergunning worden nageleefd. (...)

In het onderhavige dossier bepaalt het bestreden besluit uitdrukkelijk als voorwaarde dat de loods enkel mag dienen als opslagplaats van bouwmaterialen en materieel en uit de motivering van het bestreden besluit blijkt duidelijk dat dit ondermeer inhoudt dat geen gebruik als garage of stationering van bedrijfsvoertuigen toegelaten is, noch als uitvalbasis voor de werknemers.

Overeenkomstig voormelde rechtspraak mocht de vergunningverlenende overheid er niet vanuit gaan dat de aanvrager deze voorwaarde niet zal naleven. Het opsporen en bestraffen van eventuele inbreuken behoort immers enkel tot de bevoegdheid van de toezichthoudende overheid”.

3.1.6. De tussenkomen partij sluit “zich aan bij hetgeen wordt gesteld in de laatste memorie voor de verwerende partij”.

3.2. Onderzoek van het middel

3.2.1. Het bestreden besluit overweegt onder meer wat volgt:

“Overwegende dat voor het gebied waarin het perceel gelegen is geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat; dat volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit 7 maart 1977, het betrokken goed gesitueerd is in een woongebied; dat artikel 5 van het koninklijk besluit d.d. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht is dat de woongebieden bestemd zijn voor het wonen, alsmede voor handel,

dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijk 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; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat bij de vraag of de taken van bedrijf al dan niet moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied moet worden nagegaan of de inrichting of activiteit bestaanbaar is met de bestemming woongebied; dat bij de beoordeling van deze vraag enerzijds rekening moet worden gehouden met de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de uitbating van de inrichting en anderzijds met het eigen karakter van het betrokken woongebied;

Overwegende dat de loods bestemd is voor ambacht en kleinbedrijf; dat zij moet dienen voor het onderbrengen van voertuigen en de opslag van materieel voor een onderneming van dakwerken; dat het een middelgrote onderneming betreft die naar verluidt een paar tiental mensen tewerkstelt; dat de omvang van de onderneming een belangrijke rotatie van vrachtvervoer en personenvervoer met zich zal brengen; dat de verkeerstrafiek een hinderende weerslag zal hebben op de woonfunctie in het gebied; dat een woongebied met een louter residentieel karakter immers gevoeliger is voor hinder dan een woonzone waar, naast de woningen, bijvoorbeeld ambachtelijke bedrijven of handelsinrichtingen voorkomen; dat de F. Jacobslaan een uitgesproken residentieel karakter heeft; dat er uitsluitend woningen voorkomen en er geen handelszaken, bedrijven of nijverheden te bekennen vallen; dat er aldus sprake is van een verhoogde gevoeligheid voor de hinder die uitgaat van de onderneming en, in het bijzonder, van het verkeer die deze genereert; dat het eenrichtingsverkeer in de F. Jacobslaan met zich brengt dat de hele straat de weerslag zal ondervinden van het bijkomende verkeer;

Overwegende dat ten oosten van de Jan Tieboutstraat een industriegebied gesitueerd is; dat de activiteit binnen dit bestemmingsgebied voorts nog tot geen verweving heeft geleid met de woonfunctie langs de F. Jacobslaan; dat dergelijke ontwikkeling, met het oog op een goed beheer van de ruimtelijke ordening, ook heden niet wenselijk wordt geacht;

Overwegende dat, ter hoorzitting, door de afgevaardigde van beroeper werd verduidelijkt dat de loods, gelet op de geopperde bezwaren, niet zal worden gebruikt als garage voor de bedrijfswagens; dat de stationering van de bedrijfswagens integendeel op de bestaande vestigingsplaats zal blijven gebeuren; dat de loods, voorwerp van het beroep, dan nog enkel zal worden gebruikt als opslagplaats overschotten van materialen komende van de beëindigde werven; dat de plaats niet als uitvalsbasis voor de werknemers zal dienen;

Overwegende (dat) door de bestendige deputatie wordt aangenomen dat deze vrijwillig voorgenomen beperkingen de weerslag voor de omgeving in belangrijke mate vermindert; dat de loods niet als uitvalsbasis voor de werknemers zal dienen zal de verkeersgenerering in aanzienlijke mate beperken; dat de hinder voor de woonomgeving zo binnen aanvaardbare perken zal worden gehouden, zodat de woonkwaliteit in de Sint Jacobsstraat nog voldoende zal verzekerd zijn; dat kan worden aangenomen dat de loods, in deze voorwaarden, wel bestaanbaar is met de omgeving;

Overwegende dat verder rekening wordt gehouden met het feit dat de loods, door de beperkte oppervlakte in verhouding tot de perceelsoppervlakte, zijn discrete inplanting, de groene inkleding rondom het bouwwerk en de aanzet op een zeer laag peil, waardoor de constructie nagenoeg niet zichtbaar is vanaf de

omliggende gronden noch vanaf de straat, niet onverenigbaar is met de plaats en zich behoorlijk integreert in de omgeving;

Overwegende dat de bestendige deputatie ook rekening wenst te houden met het feit dat de loods gesitueerd is nabij de rand van het woongebied, vlak bij het industriegebied; dat deze ruimtelijke aansluiting met het industriegebied de vestiging mede ondersteunt; dat het ruimtegebruik in de Sint Jacobsstraat voorts van aard is dat een verdere ontwikkeling van industrie hogerop in de straat geenszins moet worden gevreesd.

Overwegende dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, negentien bezwaarschriften werden ontvangen; dat verzet wordt uitgedrukt tegen de verwezenlijking van de loods en, door sommigen, tegen de uitsluiting van kavel 3; dat als reden voor het verzet wordt gewezen op de onverenigbaarheid van de loods met het residentiële karakter van de buurt, residentiële karakter dat wordt bevestigd door het gewestplan; dat een hinderende weerslag op de omgeving wordt verwacht, ingevolge het veelvuldig vrachtvervoer, het lossen van materialen en lawaai; dat (...) hierdoor de woonkwaliteit in de omgeving verlies lijdt; dat de omliggende eigendommen een ontwaarding ondergaan; dat de uitsluiting van kavel 3 de verzekering wegneemt van het residentiële karakter;

Overwegende dat, in verband met de bezwaarschriften het volgende dient te worden gesteld; dat de plaats gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden bestemd zijn voor het 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; dat de kwalificatie van woongebied bijgevolg niet het residentiële karakter van een gebied verzekert; dat weliswaar de bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat de verenging van de bestemming, zoals deze ter hoorzitting werd aangegeven, namelijk dat de loods uitsluitend zal worden gebruikt voor het onderbrengen van overschotten van materiaal komende van de bouwwerven en niet zal worden gebruikt als uitvalsbasis voor de werknemers, zodat de mogelijke activiteit ter plaatse beperkt wordt tot het aanvoeren van materiaaloverschotten, enkel bij de beëindiging van een werf en dat het lossen binnen het gebouw kan gebeuren zodat de hinder uitgaande van deze activiteit zal beperkt zijn en niet van aard de gewone ongemakken van nabuurschap te boven te gaan, dat deze verenging van de bestemming er uiteindelijk voor zorgt dat de bedrijfsloods niet onbestaanbaar met de omgeving wordt geacht; dat voorts door de discrete inplanting van de loods, verscholen tussen groenaanplanting en op een laaggelegen niveau, kan worden gesteld dat de constructie niet storend is voor de omgeving en nagenoeg onzichtbaar vanaf de straat, zodat het gebouw ook verenigbaar met de omgeving wordt geacht; dat, gelet op deze situatie en gelet op de beperking van het gebruik van de loods als louter opslagplaats, het verlies aan woonkwaliteit of aan waarde van de omliggende eigendommen sterk te relativeren valt; dat aan de straatzijde woningen zullen komen te staan, zodat het straatbeeld haar residentieel karakter niet verliest; dat met de uitsluiting van kavel 3 geen enkele stedenbouwkundige bestemming wordt vooropgesteld; dat de uitsluiting van dit kavel de mogelijkheid schept om te worden betrokken bij de percelen gelegen langs de Tieboutstraat, wat niet als een ongunstige stedenbouwkundige ontwikkeling kan worden gezien, gelet op de geringe diepte van deze percelen; dat gelet op de voorgaande overwegingen de bezwaren niet in aanmerking worden genomen;

Overwegende dat de verkaveling, voorwerp van het beroep, oorspronkelijk bestemd was voor woningbouw; dat het wonen er de hoofdfunctie is en ook moet blijven; dat een bedrijfsgebouw dan ook enkel toelaatbaar wordt geacht indien ook de hoofdfunctie wordt verwezenlijkt; met andere woorden dat de

vergunning voor de loods slechts kan worden verleend nadat op hetzelfde kavel ook een woning werd vergund en gebouwd”,

en besluit:

“Artikel 1.

Het beroep ingediend door Marmitte-Schoukens, tegen het uitblijven een beslissing van het College van burgemeester en schepenen van Asse, inzake het wijzigen van een op 1 augustus 1979 vergunde verkaveling, gelegen in de Frans Jacobslaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 76y2, 75y, 75z en 75a deel, wordt ingewilligd; de stedenbouwkundige vergunning voor de loods kan slechts worden verleend na de oprichting van de woning. De loods wordt uitsluitend gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel”.

3.2.2. Uit deze overwegingen blijkt dat de bestaanbaarheid van de betrokken loods met het betrokken woongebied enkel aanvaardbaar wordt geacht indien “de loods uitsluitend zal worden gebruikt voor het onderbrengen van overschotten van materiaal komende van de bouwerven en niet zal worden gebruikt als uitvalsbasis voor de werknemers, zodat de mogelijke activiteit ter plaatse beperkt wordt tot het aanvoeren van materiaaloverschotten, enkel bij de beëindiging van een werf en dat het lossen binnen het gebouw kan gebeuren”. De gevraagde vergunning wordt evenwel verleend onder de algemene beperking dat zij “uitsluitend (wordt) gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen en materieel”. De zeer strikte voorwaarden waaronder de vergunningverlenende overheid het voorzien van een loods op de betrokken kavel alsnog bestaanbaar acht met de bestemming woongebied zijn niet terug te vinden in deze algemene en vage beperking van het gebruik van de loods in het dispositief van het bestreden besluit.

Er dient aldus een strijdigheid te worden vastgesteld tussen enerzijds de overwegingen van het bestreden besluit en de beslissing over de aanvraag in het dispositief van het bestreden besluit. Het bestreden besluit is aldus behept met een gebrek dat de rechtszekerheid aantast. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 19 april 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij aan Charles MARMITTE-SCHOUKENS de vergunning wordt verleend tot wijziging van de

verkavelingsvergunning van 1 augustus 1979 met betrekking tot percelen gelegen aan de Frans Jacobslaan te Asse-Zellik, kadastraal bekend sectie C, nrs 76/y2, 75/y, 75/z en 75/a(deel).

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee februari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.