

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0634  
in de zaken met rolnummer 1516/RvVb/0163/A (I) en 1516/RvVb/0690/A (II)

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Luc DELBECQUE (I en II)</b> 2. mevrouw <b>Magda PERDAENS (I en II)</b>  vertegenwoordigd door advocaat Greg JACOBS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1210 Brussel, Kunstlaan 1/3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT (I en II)</b>  vertegenwoordigd door advocaat Michel DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>André FUCHS (I en II)</b> 2. mevrouw <b>Mieke VRANCKX (I en II)</b>  beide met woonplaatskeuze te 1853 Strombeek-Bever, Kasteelstraat 119B

---

### I. BESTREDEN BESLISSINGEN

#### (I)

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 24 augustus 2009 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een bestemmingswijziging (horecaruimte) op een perceel gelegen te 1853 Strombeek-Bever (Grimbergen), Kasteelstraat 119b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 399D24.

#### (II)

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 14 december 2015 ingewilligd .

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de functiewijziging van de ontvangstruimte en de

naastgelegen berging-afwas op een perceel gelegen te 1853 Strombeek-Bever (Grimbergen), Kasteelstraat 119b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 399S24.

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

1.

De tussenkomende partijen verzoeken in de zaak (I) door neerlegging ter griffie op 4 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 12 april 2016 toe in de debatten.

De tussenkomende partijen verzoeken in de zaak (II) met een aangetekende brief van 5 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 17 oktober 2016 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient in beide zaken een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen in beide zaken een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen in beide zaken een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient in beide zaken geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen in beide zaken een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

Met een tussenarrest van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1044 beveelt de Raad in de voorliggende zaak, na samenvoeging met de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0690/A, de opstart van een bemiddelingsprocedure tussen de partijen, en wordt de behandeling van de zaken (I) en (II) verdaagd naar de openbare zitting van 16 januari 2018.

Met een mail van 25 oktober 2017 deelt de aangestelde interne bemiddelaar mee dat gestarte bemiddelingspoging niet tot een goed einde kon worden gebracht. De zaken (I) en (II) worden samen behandeld op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Eveline VAN DER BAUWHEDE *loco* advocaat Greg JACOBS voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer André FUCHS en mevrouw Mieke VRANCKX, in persoon aanwezig, voeren het woord als tussenkomende partijen. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

## **III. SAMENVOEGING**

Op grond van artikel 15 DBRC-decreet en artikel 11 Procedurebesluit heeft de Raad met een tussenarrest van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1044 in het kader van de voormelde bemiddelingsprocedure de zaken met de voorliggende zaak met rolnummer 1516/RvVb/0163/A (I) en 1516/RvVb/0690/A (II), althans voorlopig, samengevoegd om redenen dat beide vorderingen betrekking hebben op een verwant voorwerp.

De partijen dringen op de zitting van 16 januari 2018 niet aan om de samengevoegde zaken opnieuw te splitsen. Zoals hierna zal blijken, zijn de beoordelingen in beide bestreden beslissingen verknocht.

Gelet op de voorgaande vaststellingen oordeelt de Raad dat het wenselijk is de samenvoeging van zaken (I) en (II) te behouden.

#### IV. FEITEN

##### (I)

Op 23 maart 2009 dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in voor “*het regulariseren van een bestemmingswijziging (horecaruimte)*” op een perceel gelegen te 1853 Strombeek-Bever (Grimbergen), Kasteelstraat 119b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 399D24. De aanvraag betreft de horecazaak “t Koetsiershof”.

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

De brandweer van de stad Vilvoorde brengt op 22 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen verleent op 8 juni 2009 een gunstig vooradvies:

“ ...

##### **2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De aangevraagde regularisatie van de interne bestemmingswijziging en de externe aanbouw in verandavorm is niet storend voor de onmiddellijke omgeving en integreert zich perfect binnen de wijk. Complementaire bedrijvigheid tot 100 m<sup>2</sup> is aanvaardbaar. Gezien de huidige toestand reeds meer dan tien jaar bestaat en gedoogd wordt is onze dienst van oordeel dat de aangevraagde regularisatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 augustus 2009 ongunstig:

“ ...

##### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Door zijn oppervlakte kan de horecafunctie niet langer als complementair aan het wonen beschouwd worden. Gezien de oppervlakte ervan groter is dan de woning en groter dan 100 m<sup>2</sup>.*

*De veranda werd opgericht op 2m à 2m70 van de perceelsscheiding. Dit stemt niet overeen met een plaatselijke aanleg waar het aangewezen is zijdelingse bouwvrije stroken met een minimum breedte van 3m te voorzien.*

*Gelet de plaatselijke situatie in een dichtbevolkte woonwijk is de functie niet bestaanbaar met het woongebied. De aanvaardbare hinder in een woonwijk door overlast van geluid, verkeer en schending van de privacy wordt overschreden. Door de beperkte perceelsgrootte en inplanting van de constructie op korte afstand van de perceelsgrenzen wordt de draagkracht van het terrein en de omgeving overschreden.*

...”

Gelet op voormeld advies weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen op 24 augustus 2009 de stedenbouwkundige vergunning.

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 6 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 november 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep te verwerpen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij concludeert dat de horecafunctie niet complementair aan het wonen is gezien de oppervlakte ervan groter is dan de woning en dan 100 m<sup>2</sup>, dat de functie niet verenigbaar is met de inrichting van de onmiddellijke omgeving, dat de aanvaardbare hinder in een woonwijk wordt overtreden, en dat de inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3 m van de achterste perceelgrens niet overeen stemt met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen en het verlengen van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw een ruimtelijk ongunstige situatie bestendigd en versterkt.

Na de hoorzitting beslist de verwerende partij, in navolging van voormeld gunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op 1 december 2009 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij concludeert dat de functie horeca complementair is aan de hoofdfunctie wonen die verenigbaar is met het woongebied, dat de overlast door geluid, verkeer, schending van de privacy, de aanvaardbare hinder niet overtreft voor zover de buitenruimte niet gebruikt wordt in functie van de horeca, en dat door de inplanting van de veranda op de bestaande keermuur en in het verlengde van de vergunde woning de inplanting op minder dan 3 m van de perceelgrens aanvaardbaar is.

Met een arrest van 16 juni 2015 met nummer A/2015/0357 vernietigt de Raad deze beslissing in de zaak met rolnummer 2010/202/A/3/0192. In dit arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

4.

*De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij op onafdoende en tegenstrijdige wijze tot het besluit komt dat de horecafunctie complementair is aan de functie wonen.*

*Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de verwerende partij in haar beoordeling uiteenzet dat door de aanbouw van de veranda de functie horeca wordt uitgebreid tot ongeveer 150m<sup>2</sup> en deze aldus niet langer complementair is aan de hoofdfunctie wonen. Op grond hiervan stelt zij dat de aangevraagde functiewijziging geen vrijstelling van vergunning geniet.*

*In de daaropvolgende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij evenwel dat de bovengrens voor vrijstelling van vergunning niet in grote mate wordt overschreden en de impact van de overschrijding als gering kan beschouwd worden. Zij besluit de aanvraag te vergunnen en haalt in de redenen hiertoe aan dat de horecafunctie complementair is aan de hoofdfunctie wonen.*

*Het betoog van de verwerende partij dat de niet-complementariteit van beide functies louter werd vastgesteld in het kader van de vrijstellingsregels en dat, wat erna volgt, slaat op het onderzoek naar de verenigbaarheid van de horecafunctie in het woongebied en derhalve geen oordeel inhoudt met betrekking tot de complementariteit, is niet dienstig, gezien dit de tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing niet verantwoordt noch wegneemt. Integendeel versterkt dit de onduidelijkheid omtrent de motieven op grond waarvan zij klaarblijkelijk zonder meer besluit dat de horecafunctie complementair is aan de woonfunctie.*

5.

*De verwerende partij neemt in de bestreden beslissing voorts zonder meer aan dat, in zoverre de buitenruimte niet bij de horecafunctie wordt betrokken, de gegenereerde hinder aanvaardbaar voor een woonwijk kan worden genoemd. De verwerende partij motiveert deze overweging niet, noch neemt zij deze als voorwaarde op. Het gegeven dat de buitenruimte niet tot het voorwerp van de aanvraag tot functiewijziging hoort en, bijgevolg, nog altijd onder de functie 'wonen' valt, neemt niet weg dat om mogelijke hinder voor aanpalenden te vermijden, de uitsluiting van de buitenruimte uitdrukkelijk als voorwaarde kon worden opgelegd.*

*Dit klemmt in het bijzonder nu de verwerende partij dit zelf opmerkt in haar overwegingen en van oordeel is dat er hinder kan bestaan wanneer de buitenruimte waarop de feestzaal uitgaat, toch zou worden gebruikt in het kader van de horeca-activiteiten. Zulks enerzijds vaststellen doch anderzijds niet als voorwaarde opleggen, geeft aanleiding tot een gebrek aan eenduidigheid en lijkt een tegenstrijdige beoordeling in zich te houden. Deze tegenstrijdigheid wordt nog benadrukt aangezien de verwerende partij in haar antwoordnota stelt dat de bestreden beslissing expliciet overweegt dat een horeca-activiteit in de buitenruimte uitgesloten is. Indien zij het gebruik van de buitenruimte daadwerkelijk had willen uitsluiten, zoals kennelijk het geval is, dan diende zij dit als uitdrukkelijke voorwaarde op te leggen. Het feit dat de buitenruimte niet langer gebruikt wordt, zoals de tussenkommende partij voorhoudt, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.*

6.

*De aangehaalde summiere, niet gemotiveerde beschouwingen kunnen niet worden aangemerkt als een concrete, laat staan redelijke en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en met de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, of nog van de hinderlijke impact van de bestreden beslissing op de omwonenden, zoals de verzoekende partijen.*

*Er kan immers niet vastgesteld worden om welke redenen de verwerende partij beide functies enerzijds wel, en anderzijds niet complementair acht en waarom zij overweegt dat de aanvaardbare hinder niet wordt overschreden zolang de buitenruimte niet wordt gebruikt om vervolgens de vergunning te verlenen zonder ter zake een voorwaarde op te leggen om de hinder door het gebruik van de buitenruimte te voorkomen.*

*Voorgaande overwegingen klemmen des te meer aangezien het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen de aanvraag weigerde onder meer omdat de horecafunctie door zijn oppervlakte niet langer als complementair aan het wonen kan beschouwd worden en dat de aanvaardbare hinder wordt overschreden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitte evenzeer bezwaren inzake het gebruik van de buitenruimte en achtte de uitbreiding van de functie horeca niet complementair aan de hoofdfunctie wonen. De verwerende partij heeft dan ook een kennelijk onzorgvuldige beslissing genomen.*

*De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO evenals de materiële motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en eenduidige wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen voeren op goede gronden aan dat de bestreden beslissing geen afdoende en deugdelijke beoordeling bevat op grond waarvan de vergunning kon worden verleend en aldus evenzeer het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.*

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

*...*

De verwerende partij herneemt het dossier met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 8 september 2015, waarin hij opnieuw adviseert om het beroep te verwerpen:

*“ ...*

*b) De voorliggende aanvraag behelst de functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van wonen naar horeca. Art. 2§1 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen stelt dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer de hoofdfunctie van een goed wijzigt van wonen naar horeca. Voor complementaire functies geldt een vrijstelling wanneer de vloeroppervlakte kleiner dan 100m<sup>2</sup> is en de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft. De functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van de bestaande woning werd doorgevoerd in 1992, dus voor het in werking treden van dit besluit en kon zonder vergunning gebeuren. De functiewijziging blei echter een complementaire nevenfunctie.*

*Door de aanbouw van de veranda wordt de functie horeca uitgebreid tot ongeveer 150m<sup>2</sup> en is deze niet langer complementair aan de hoofdfunctie wonen. Deze oppervlakte wordt betwist door de aanvrager. Een PV van opmeting geeft een totaal van 98,34m<sup>2</sup> feestzaal, veranda, inkomhal tussenhuis toilet, toiletruimte en toiletten zet». Daarbij werden de volgende ruimtes op de benedenverdieping niet meegeteld: stookkelder en wasruimte, berging afwasruimte en bordenstock, keuken en berging diepvries, gas en elektriciteitsinstallatie. Zeker inzake de keuken en de ontvangstruimte met bordenstock is het niet aannemelijk dat deze in hoofdzaak betrekking zou hebben op de private woning op de verdieping en niet op de feestzaal, temeer er in de woning een tweede keuken is en deze keuken maar via een buitentrap vanuit de privé bereikbaar is, de mogelijkheid om de keuken ook voor privé-doeleinden te gebruiken maakt hiervan nog geen hoofdzakelijke privé-keuken. Ook de andere berging is enkel vanuit de keuken bereikbaar. In het statistisch formulier bij de aanvraag werd tenandere aangegeven dat 108m<sup>2</sup> voor huisvesting was bestemd, onveranderd na de werken, en dat het ander gebruik van 142,3 naar 180,3m<sup>2</sup> is opgedreven, slechts van één kleine berging wordt aangegeven op het plan dat ze privé is, en deze is dan ook niet meegeteld. Er is met geen mogelijkheid aan te tonen dat de activiteit onder de vrijstellingsgrens valt, dit werd in alle voorgaande beslissingen, tot bij de minister ook herhaald. De discussie inzake het exacte aantal m<sup>2</sup> is daarbij irrelevant.*

*Er wordt door de aanvrager verder nog geargumenteed dat de activiteit slechts minder dan 90 dagen per jaar plaatsvindt, en dat dit ook onder het vrijstellingenbesluit valt. Hier valt echter tegenover te stellen dat de vrijstelling inderdaad geldt voor een tijdelijke gebruikswijziging, maar dat toch dient gesteld dat de wijziging van gebruik inhoudt dat er de overige 266 dagen van het jaar een ander gebruik is van de ruimte (als voorbeeld wordt een garage gegeven die tijdelijk als verkoopsruimte wordt ingericht).*

*De betrokken ruimtes hebben geen alternerend ander hoofdgebruik, zodat het gebruik en de bestemming aldus als permanent is te beoordelen, ook al wordt de ruimte maar gemiddeld twee dagen per week effectief gebruikt.*

*De functiewijziging is bijgevolg niet vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Het feit dat de bestemmingswijziging niet vrijgesteld is van vergunning houdt niet in dat deze per definitie niet te vergunnen is, maar dat de impact ervan boven de grens valt die is*

*aangegeven als zonder meer aanvaardbaar, wegens zeer beperkte ruimtelijke impact. De bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied dient dus beoordeeld te worden.*

*c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.*

*(...)*

*De toelaatbaarheid van inrichtingen, activiteiten en voorzieningen met een andere functie dan een woonfunctie, wordt door artikel 5.1.0. onderworpen aan bijkomende voorwaarden. Voor elk van deze inrichtingen, voorzieningen en activiteiten geldt dat zij slechts toelaatbaar zijn in het woongebied ingeval ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting of activiteit, gelet op de hinder die deze meebrengt, al dan niet geacht kan worden bestaanbaar te zijn met de bestemming van het woongebied, zal niet enkel rekening moeten worden gehouden met de objectieve kinderlijkheid van de inrichting, doch ook met het eigen karakter van het betrokken woongebied. Zo is een woonzone met een louter residentiële functie meestal gevoeliger voor hinder dan een woonzone waar bijvoorbeeld handelsinrichtingen en ambachtelijke bedrijven voorkomen naast woningen.*

*d) De volledige benedenverdieping plus de aangebouwde veranda worden gebruikt voor de functie horeca (feestzaal). Uit het PV van vaststelling van 17 februari 2009 van een gerechtsdeurwaarder blijkt dat in de zaal zitgelegenheid is voor 56 personen, zijnde 32 plaatsen op het bredere gedeelte en 24 plaatsen op het smallere gedeelte. De veranda is bestemd voor staand ontvangen (aperitief). Het bezoekersaantal van 80 waar eerder werd vanuit gegaan, werd vastgesteld door de brandweer. Uit de publiek raadpleegbare informatie van de zaak blijkt dat plaats voor 20 tot 50 personen wordt geboden. Cijfers van de aanvrager wijzen op een gemiddelde bezetting voor 30 personen, en dit tot ongeveer 2 x per week. Er kan aangenomen worden dat de veranda als ontvangstruimte voor de aperitief dezelfde mensen ontvangt dan de zaal en er een doorstroom is, en dus nooit een werkelijke aanwezigheid van 80 personen. Een maximum van 56 en een gemiddelde van ca. 30 kan als realistisch aanvaard worden.*

*Op het perceel is een verharde toegangsweg van ongeveer 100m<sup>2</sup> aangelegd. Door de gevraagde regularisatie van de veranda die bestemd wordt als ontvangst/ eetgelegenheid bij de feestzaal wordt deze functie in oppervlakte belangrijker dan de woonfunctie. De horecafunctie kan volgens de definiëring van het vrijstellingenbesluit niet langer als complementair aan het wonen aanzien worden gezien de oppervlakte ervan groter is dan de woning en groter dan 100m<sup>2</sup>. De raad voor Vergunningenbetwisting stelt dat het begrip 'complementariteit' niet consequent is gebruikt en tegenstrijdigheden doet ontstaan. De 'complementariteit van een activiteit of een functie heeft te maken met het aanvullend zijn aan de hoofdbestemming en veronderstelt een ondergeschiktheid (in het andere geval vult de woonbestemming de horecafunctie aan). Een ruwe manier om dit binnen het begrippenkader van de ruimtelijke ordening vast te stellen is het maken van de vergelijking van ruimtegebruik in vierkante meters tussen de beide aanwezige bestemmingen.*

*Maar daarnaast heeft elke functie ook zijn eigen dynamiek die van andere factoren als ruimtegebruik afhangen, en veel met de wijze van gebruik van de ruimte heeft te maken, ook in de tijdsdimensie. Het feit dat de taal niet dagelijks gebruikt wordt, en zelfs slechts*

enkele keren per week, en dit evolueerde vanuit de eerder aanwezige woonst, kan toelaten om te stellen dat de horeca aanvullend is voorzien aan het wonen, of complementair. Zij het dan niet in de zin van de definiëring van het vrijstellingenbesluit, dat zich beperkt tot een vergelijking van de oppervlakte. De afweging van de absolute ruimtelijke impact van de inrichting is echter de enige te maken afweging, waarbij het niet werkelijk terzake doet welk van beide functies net het zwaarst doorweegt binnen het project.

De vraag of een inrichting of een activiteit, bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied, dan wel omwille van de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de exploitatie van dergelijke inrichting dient te worden ondergebracht in een ander bestemmingsgebied, is afhankelijk van de plaatselijke situaties, niet enkel met betrekking tot de aard en de omvang van de bedrijvigheid doch ook met betrekking tot de aard van het woongebied. De voorliggende aanvraag is gelegen in een rustige residentiële wijk met uitsluitend woongelegenheden. De aanvrager verwijst hierin dan wel naar grotere exploitaties in de omgeving maar deze n allen aan andere straten buiten deze wijk gelegen en niet als relevant in aanmerking te nemen.

Inzake het gebruik van de zaal en de hinder die hiervan uitgaat dient gesteld dat dit om uitbatingsvoorwaarden gaat die niet gevat kunnen worden in een stedenbouwkundige aanvraag. Het feit dat de gemeente vooropstelde dat er geen milieuvergunning (melding) diende te gebeuren maakt dat de hinder die uitgaat van de exploitatie onder een bepaalde ondergrens zou liggen die een vergunning hiervoor overbodig maakt. Inzake geluidshinder kan in functie van de aard van de activiteiten aangenomen worden dat dit aanvaardbaar is. Dit blijkt ook uit het verslag van de gerechtsdeurwaarder. Belangrijk hierbij is de hinder die destijds werd ervaren bij het gebruik van de buitenruimte, vooral dan naar geluid toe. De nodige maatregelen om deze buitenruimte niet meer te gebruiken is ondertussen wel genomen, maar werden niet vertaald in de eerdere vergunning. Het uitsluiten van het gebruik van de buitenruimte (tuin) kan aan de stedenbouwkundige vergunning verbonden worden.

Los van de hinder door geluid, geur, privacy, dient echter gesteld dat de terreinbezetting zoals deze is voorgesteld onaanvaardbaar is. Door de beperkte perceelsgrootte en de inplanting van de constructies op korte afstand van de perceelsgrenzen wordt de draagkracht in de dichtbebouwde woonwijk overschreden. De veranda reikt tot op 2m van de perceelsgrens. Zelfs voor constructies die niets met een bedrijvigheid hebben te maken, maar louter voor private doeleinden worden gebruikt, is een dergelijke kleine afstand niet te verdedigen. Een afstand van 2m stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen waarbij voor de zijdelingse bouwvrije stroken 3m als minimum wordt beschouwd. Dit geldt zeker voor de afstand tot de achterste perceelsgrens. Bij het concept van open bebouwing is het essentieel dat de bouwvrije stroken gerespecteerd worden. De inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3.00m van de achterste perceelsgrens stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen. Door het verlengen van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw wordt een ruimtelijk ongunstige situatie bestendigd en versterkt.

Nog een grotere problematiek blijft het feit dat er geen parkeergelegenheid is voorzien. Door het ontbreken van parkeergelegenheid op het terrein en het gebruik van de buitenruimte bij de feestzaal worden de lasten van de feestzaal verschoven naar de buurt. Om deze last te bepalen dient verder gegaan te worden op een maximale bezetting, wat hier op 56 personen kan warden vastgesteld. Dit kan een ratio van makkelijk 30 te parkeren wagens opleveren. De bezwaren van de omwonenden die in een identiek voorafgaand dossier werden ingediend bevestigen het gegeven dat de aanvraag de draagkracht van de



*omgeving overschrijdt en daarbij de parkeeroverlast als determinerend wordt ervaren. De aanvaardbare hinder in een woonwijk wordt overtreden.*

*Hoewel de doorgevoerde functiewijziging naar een feestzaal met beperkte omvang planologisch verenigbaar is met het woongebied, is deze gelet op de plaatselijke situatie hier niet bestaanbaar met de omgeving. De functie is niet verenigbaar met de inrichting van de onmiddellijke omgeving.*

#### Conclusie

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

- de uitbreiding van de functie horeca tot ongeveer 150m<sup>2</sup> is niet verenigbaar met een woongebied met louter residentieel karakter;*
- de parkeerbehoefte voor een zaalcapaciteit van 56 personen wordt op het openbaar domein afgewenteld, wat onaanvaardbaar is;*
- door de beperkte perceelsgrootte en inplanting van de constructie op korte afstand van de perceelsgrenzen wordt de draagkracht van de directe omgeving overschreden.*

*... ”*

De eerste tussenkomende partij dient een “commentaar met verduidelijking op het schrijven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar”, ondertekend op 16 september 2016, in.

Na de hoorzitting van 17 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde dag gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden (de buitenruimte kan niet gebruikt worden in functie van de horeca-activiteit). De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*b) De voorliggende aanvraag behelst de functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van wonen naar horeca. Art. 2§1 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen stelt dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer de hoofdfunctie van een goed wijzigt van wonen naar horeca. Voor complementaire functies geldt een vrijstelling wanneer de vloeroppervlakte kleiner dan 100m<sup>2</sup> is en de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft. De functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van de bestaande woning werd doorgevoerd in 1992, dus voor het in werking treden van dit besluit en kon zonder vergunning gebeuren. De functiewijziging blei echter een complementaire nevenfunctie.*

*Door de aanbouw van de veranda wordt de functie horeca uitgebreid tot ongeveer 150m<sup>2</sup> en is deze niet langer complementair aan de hoofdfunctie wonen. Deze oppervlakte wordt betwist door de aanvrager. Een PV van opmeting geeft een totaal van 98,34m<sup>2</sup> feestzaal, veranda, inkomhal tussenhal toilet, toiletruimte en toiletten zet. Daarbij werden de volgende ruimtes op de benedenverdieping niet meegeteld: stookkelder en wasruimte, berging afwasruimte en bordenstock, keuken en berging diepvries, gas en elektriciteitsinstallatie. Zeker inzake de keuken en de ontvangstruimte met bordenstock is het niet aannemelijk dat deze in hoofdzaak betrekking zou hebben op de private woning op de verdieping en niet op de feestzaal, temeer er in de woning een tweede keuken is en deze keuken maar via een buitentrap vanuit de privé bereikbaar is, de mogelijkheid om de keuken ook voor privé-doeleinden te gebruiken maakt hiervan nog geen hoofdzakelijke privé-keuken. Ook de andere berging is enkel vanuit de keuken bereikbaar. In het statistisch formulier bij de aanvraag werd tenandere aangegeven dat 108m<sup>2</sup> voor huisvesting was bestemd, onveranderd na de werken, en dat het ander gebruik van 142,3 naar 180,3m<sup>2</sup> is opgedreven, slechts van één kleine berging wordt aangegeven op het plan dat ze privé is, en deze is dan ook niet meegeteld. Er is met geen mogelijkheid aan te tonen*

*dat de activiteit onder de vrijstellingsgrens valt, dit werd in alle voorgaande beslissingen, tot bij de minister ook herhaald. De discussie inzake het exacte aantal m<sup>2</sup> is daarbij irrelevant.*

*Er wordt door de aanvrager verder nog geargumenteed dat de activiteit slechts minder dan 90 dagen per jaar plaatsvindt, en dat dit ook onder het vrijstellingenbesluit valt. Hier valt echter tegenover te stellen dat de vrijstelling inderdaad geldt voor een tijdelijke gebruikswijziging, maar dat toch dient gesteld dat de wijziging van gebruik inhoudt dat er de overige 266 dagen van het jaar een ander gebruik is van de ruimte (als voorbeeld wordt een garage gegeven die tijdelijk als verkoopsruimte wordt ingericht).*

*De betrokken ruimtes hebben geen alternerend ander hoofdgebruik, zodat het gebruik en de bestemming aldus als permanent is te beoordelen, ook al wordt de ruimte maar gemiddeld twee dagen per week effectief gebruikt.*

*De functiewijziging is bijgevolg niet vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Het feit dat de bestemmingswijziging niet vrijgesteld is van vergunning houdt niet in dat deze per definitie niet te vergunnen is, maar dat de impact ervan boven de grens valt die is aangegeven als zonder meer aanvaardbaar, wegens zeer beperkte ruimtelijke impact. De bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied dient dus beoordeeld te worden.*

*c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.*

*(...)*

*De toelaatbaarheid van inrichtingen, activiteiten en voorzieningen met een andere functie dan een woonfunctie, wordt door artikel 5.1.0. onderworpen aan bijkomende voorwaarden. Voor elk van deze inrichtingen, voorzieningen en activiteiten geldt dat zij slechts toelaatbaar zijn in het woongebied ingeval ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting of activiteit, gelet op de hinder die deze meebrengt, al dan niet geacht kan worden bestaanbaar te zijn met de bestemming van het woongebied, zal niet enkel rekening moeten worden gehouden met de objectieve kinderlijkheid van de inrichting, doch ook met het eigen karakter van het betrokken woongebied. Zo is een woonzone met een louter residentiële functie meestal gevoeliger voor hinder dan een woonzone waar bijvoorbeeld handelsinrichtingen en ambachtelijke bedrijven voorkomen naast woningen.*

*d) De volledige benedenverdieping plus de aangebouwde veranda worden gebruikt voor de functie horeca (feestzaal). Uit het PV van vaststelling van 17 februari 2009 van een gerechtsdeurwaarder blijkt dat in de zaal zitgelegenheid is voor 56 personen, zijnde 32 plaatsen op het bredere gedeelte en 24 plaatsen op het smallere gedeelte. De veranda is bestemd voor staand ontvangen (aperitief). Het bezoekersaantal van 80 waar eerder werd vanuit gegaan, werd vastgesteld door de brandweer. Uit de publiek raadpleegbare informatie van de zaak blijkt dat plaats voor 20 tot 50 personen wordt geboden. Cijfers van de aanvrager wijzen op een gemiddelde bezetting voor 30 personen, en dit tot ongeveer 2 x per week. Er kan aangenomen worden dat de veranda als ontvangstruimte voor de aperitief dezelfde mensen ontvangt dan de zaal en er een doorstroom is, en dus nooit een*

*werkelijke aanwezigheid van 80 personen. Een maximum van 56 en een gemiddelde van ca. 30 kan als realistisch aanvaard worden.*

*Op het perceel is een verharde toegangsweg van ongeveer 100m<sup>2</sup> aangelegd. Door de gevraagde regularisatie van de veranda die bestemd wordt als ontvangst/ eetgelegenheid bij de feestzaal wordt deze functie in oppervlakte belangrijker dan de woonfunctie. De horecafunctie kan volgens de definiëring van het vrijstellingenbesluit niet langer als complementair aan het wonen aanzien worden gezien, de oppervlakte ervan groter is dan de woning en groter dan 100m<sup>2</sup>. De raad voor Vergunningenbetwisting stelt dat het begrip 'complementariteit' niet consequent is gebruikt en tegenstrijdigheden doet ontstaan. De 'complementariteit van een activiteit of een functie heeft te maken met het aanvullend zijn aan de hoofdbestemming en veronderstelt een ondergeschiktheid (in het andere geval vult de woonbestemming de horecafunctie aan). Een ruwe manier om dit binnen het begrippenkader van de ruimtelijke ordening vast te stellen is het maken van de vergelijking van ruimtegebruik in vierkante meters tussen de beide aanwezige bestemmingen.*

*Maar daarnaast heeft elke functie ook zijn eigen dynamiek die van andere factoren als ruimtegebruik afhangen, en veel met de wijze van gebruik van de ruimte heeft te maken, ook in de tijdsdimensie. Het feit dat de taal niet dagelijks gebruikt wordt, en zelfs slechts enkele keren per week, en dit evolueerde vanuit de eerder aanwezige woonst, kan toelaten om te stellen dat de horeca aanvullend is voorzien aan het wonen, of complementair. Zij het dan niet in de zin van de definiëring van het vrijstellingenbesluit, dat zich beperkt tot een vergelijking van de oppervlakte. De afweging van de absolute ruimtelijke impact van de inrichting is echter de enige te maken afweging, waarbij het niet werkelijk terzake doet welk van beide functies net het zwaarst doorweegt binnen het project.*

*De vraag of een inrichting of een activiteit, bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied, dan wel omwille van de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de exploitatie van dergelijke inrichting dient te worden ondergebracht in een ander bestemmingsgebied, is afhankelijk van de plaatselijke situaties, niet enkel met betrekking tot de aard en de omvang van de bedrijvigheid doch ook met betrekking tot de aard van het woongebied. De voorliggende aanvraag is gelegen in een rustige residentiële wijk met uitsluitend woongelegenheden. De aanvrager verwijst hierin dan wel naar grotere exploitaties in de omgeving maar deze allen aan andere straten buiten deze wijk gelegen en niet als relevant in aanmerking te nemen.*

*Inzake het gebruik van de zaal en de hinder die hiervan uitgaat dient gesteld dat dit om uitbatingsvoorwaarden gaat die niet gevat kunnen worden in een stedenbouwkundige aanvraag. Het feit dat de gemeente vooropstelde dat er geen milieuvergunning (melding) diende te gebeuren maakt dat de hinder die uitgaat van de exploitatie onder een bepaalde ondergrens zou liggen die een vergunning hiervoor overbodig maakt. Inzake geluidshinder kan in functie van de aard van de activiteiten aangenomen worden dat dit aanvaardbaar is. Dit blijkt ook uit het verslag van de gerechtsdeurwaarder. Belangrijk hierbij is de hinder die destijds werd ervaren bij het gebruik van de buitenruimte, vooral dan naar geluid toe. De nodige maatregelen om deze buitenruimte niet meer te gebruiken is ondertussen wel genomen, maar werden niet vertaald in de eerdere vergunning. Het uitsluiten van het gebruik van de buitenruimte (tuin) kan aan de stedenbouwkundige vergunning verbonden worden.*

*e) Inzake de terreininrichting brengt de regularisatie slechts één wijziging aan tegenover de eerder vergunde toestand, nl. de veranda. De afstand tot de achterste perceelsgrens varieert volgens het inplantingsplan van 2.70m tot 2.00m. In deze dient de achterste*

*perceelsgrens verstaan te worden als de grens die parallel is aan het gedeelte van de Kasteelstraat waarop de aanvraag uitmondt, waarbij de tuinstrook zijdelings is gelegen langs de woning. De inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3.00m van de achterste perceelsgrens stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen maar werd wel vergund in 1963, en is gezien de oriëntatie van de achterliggende woning en tuin aanvaardbaar. De veranda werd gebouwd op een bestaande keermuur in het verlengde van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw. Door het niveauverschil tussen de vloer van de veranda, ongeveer een meter lager dan de aanpalende tuin, is er geen inkijk vanuit de veranda in deze tuin. De privacy van de aanpalende tuinen komt niet in het gedrang.*

*f) Op het perceel is er geen parkeermogelijkheid. De beroeper brengt echter overtuigende stukken aan die uitwijzen dat er geen parkeerprobleem kan ontstaan op het aanliggende openbare domein. Dit door de aanwezige private parkeerplaatsen bij de woningen, en de resterende capaciteit langs de bestaande wegenis. Het gemeentebestuur, dat het meest vertrouwd is met de fluctuaties die plaatsvinden inzake de parkeerdruk op de verschillende straten en wijken in de gemeente, gaf dienaangaande ook nooit een bemerking, buurtbewoners onderschrijven dat er geen problematiek is, ter plaatse (momentopname) kon ook geen probleem vastgesteld worden. Aanliggend aan het goed is er een langwerpige driehoekige publieke groenzone gelegen, met een lengte van ca. 85m en een basis van ca. 25m. Na aftrek van de zones rond de hoeken, is langs deze groene zone een langsparkeerstrook aanwezig die een capaciteit heeft van ca. 35 wagens bovenop de individuele parkeerstroken bij de omliggende woningen rond dit pleintje.*

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

- de functie horeca is hier verenigbaar met het woongebied;*
- de overlast doorgeluid, verkeer, schending van de privacy, overtreft de aanvaardbare hinder in een woonwijk niet; voor zover de buitenruimte niet gebruikt wordt in functie van de horeca;*
- door de inplanting van de veranda op de bestaande keermuur en in het verlengde van de vergunde woning is de inplanting op minder dan 3.00m van de perceelsgrens aanvaardbaar.*

*...*

Dit is de eerste bestreden beslissing.

## **(II)**

De tussenkomende partijen dienen op 12 november 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een andere aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de functiewijziging van de ontvangstruimte naar privé-veranda en de naastgelegen berging-afwas*” op een perceel gelegen te 1853 Strombeek-Bever (Grimbergen), Kasteelstraat 119b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 399S24. De gevraagde wijzigingen zijn inmiddels uitgevoerd.

De tussenkomende partijen beogen met deze aanvraag een gedeeltelijke aanpassing van de stedenbouwkundige vergunning verleend door de verwerende partij op 17 september 2015 voor het regulariseren van een bestemmingswijziging (horecazaak). Deze vergunning is voorwerp van de voormelde vordering tot vernietiging in de zaak (I).

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 december 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

## **2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project De bestaande toestand**

*De aanvraag is gelegen langsheen de Kasteelstraat, een gemeenteweg, die qua uitrusting beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing waaronder naast eengezinswoningen ook meergezinswoningen voorkomen.*

*De aanpalende percelen zijn bebouwd met een driegevelwoningen en rijwoningen. Het perceel is bebouwd met een handelswoning.*

*De bestaande handelswoning is ingeplant op 9,00 m achter de rooilijn, op 2,70 m van de achterste perceelsgrens en op 3,00 m van de linkerperceelsgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van +/- 18,40 m, een bouwdiepte van 12,30 m. De woning is afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt +/- 5,41 m gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de dakgoot.*

*Op het gelijkvloers, gedeeltelijk onder de grond, bevindt zich de feestzaal met keuken. Op de eerste verdieping bevindt zich de woonentiteit.*

#### **De gewenste ontwikkelingen**

*Voorliggende aanvraag betreft functiewijziging van de ontvangstruimte en de naastgelegen berging-afwas naar privéruimtes.*

*De bestaande veranda, dewelke momenteel fungeert als ontvangstruimte, en de berging worden privéruimtes. Hiervoor wordt er een nieuwe deur, dewelke op slot kan, geplaatst tussen de veranda en feestzaal. Vanuit de privatieve berging gaat er een trap naar de woonentiteit op de verdieping.*

### **2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

#### **Functionele inpasbaarheid**

*De functiewijziging van de ontvangstruimte en de naastgelegen berging-afwas naar privéruimtes is functioneel inpasbaar in deze omgeving.*

#### **Mobiliteitsimpact**

*De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.*

### **Schaal**

*De schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving.*

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*///*

### **Visueel-vormelijke elementen**

*Het uitzicht van het gebouw wordt niet gewijzigd.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 5 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 april 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 april 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*a) In principe zijn werken voor de geschiktmaking van lokalen niet vergunningsplichtig, tenzij deze een functiewijziging met zich meebrengen voor het gebouw. In de voorafgaande vergunning voor de uitbreiding met de veranda en de bestemmingswijziging naar horeca werd vastgesteld dat de horecafunctie ongeveer 150m<sup>2</sup> in beslag nam, en dat de woonfunctie nog 108m<sup>2</sup> besloeg (af te leiden uit een statistisch formulier), en dat aldus de horeca de hoofdfunctie was geworden binnen het gebouw.*

*Met de huidige omzetting van twee ruimtes naar privaat gebruik wordt een omkering van de functies bekomen, waarbij ca. 142m<sup>2</sup> voor huisvesting zou tot stand komen en ca. 115m<sup>2</sup> voor de horecafunctie. Volgens de beroepers wordt betracht om de horecafunctie kleiner dan 100m<sup>2</sup> voor te stellen en aldus terug te kunnen grijpen naar het vrijstellingenbesluit inzake de complementaire functies. Voortgaande op de plannen is deze ondergrens nog steeds overschreden. Wel is het zo dat door de vierkante meters te verschuiven aan het geheel terug de hoofdfunctie wonen te geven met een onderschikte horecafunctie. Het omzetten van de hoofdfunctie van een pand is ook vergunningsplichtig.*

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

*De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

b) *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Inzake de toelaatbaarheid van inrichtingen werd eerder al geoordeeld door de deputatie dat de horecafunctie verenigbaar en bestaanbaar was met de omgeving. Het verminderen van de oppervlakte voor horeca ten voordele van de bijhorende woning is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.*

d) *Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat het verminderen van de oppervlakte van de feestzaal ten voordele van de woonfunctie enkel tot een verkleinende dynamiek leidt van de functies ter plaatse en dus een verminderende ruimtelijke impact heeft. In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De motivering tot vergunnen, zoals geformuleerd door de gemeente kan worden bijgetreden.*

e) *De beroeper stelt dat het plan niet geloofwaardig is en om die reden dient geweigerd te worden. In deze kan opgemerkt worden dat een zorgvuldig handelende overheid inderdaad dient te waken wat de ware bedoelingen zijn van een aanvraag en de nodige omzichtigheid, daarin aan de dag dient te leggen. Anderzijds moet er worden gewaakt dat niet tot tendentieuze aannames wordt gekomen. In deze kan opgemerkt worden dat de veranda niet in rechtstreekse verbinding staat met de privatieve gedeelte van de woning en aldus het gebruik voor privé-doelen minder voor de hand ligt. Inzake de berging dient gesteld dat er met een trap wel directe toegang is tot de woongelegenheden en dit in se wel kan functioneren, maar dat de vraagstelling zich hier dan opdringt in hoeverre de feestzaal nog kan functioneren zonder ondersteunende afwasruimte.*

*Tegenover deze vaststellingen, die effectief enige twijfel kunnen oproepen, staat het gegeven dat het niet doorvoeren van deze ingrepen maakt dat enkel wordt teruggevallen op de vandaag bestaande en vergunde toestand. Een vergunning houdt geen verplichting tot uitvoering in, maar slechts een toelating om iets uit te voeren. Wanneer van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt leidt dit op termijn enkel tot het verval van de vergunning. In dit geval betekent dit dan enkel een terugval naar de toestand waarover eerder al werd geoordeeld dat deze in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In die zin is het inbouwen van waarborgen om te vermijden dat de 'ware bedoeling' van de aanvraag zou worden doorgevoerd, in zoverre de voorgestelde aard misleidend zou zijn, niet aan de orde. Door het 'niet-uitvoeren' van de voorgestelde werken wordt geen toestand bekomen die niet in aanmerking komt voor vergunning.*

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

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*

- *door een omzetting van enkele lokalen naar de woonfunctie wordt de druk op het perceel niet verhoogd en is er geen impact op de goede ruimtelijke ordening van de plaats.*
- ...*

Dit is de tweede bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMSTEN (I EN II)**

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERINGEN TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het beroep (I)**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen omtrent de 'tijdigheid van het verzoekschrift' dat de eerste bestreden beslissing werd betekend op 7 oktober 2015. De laatste dag om beroep in te stellen bij de Raad betrof maandag 23 november 2015.

De verzoekende partijen zetten vervolgens uitvoerig hun 'belang' uiteen, en wijzen op het arrest van 16 juni 2015 met nummer A/2015/0357 waarin hun belang reeds werd aanvaard.

2.

De verwerende partij werpt onder de titel 'ontvankelijkheid en belang' op:

*“ ...*

*De bestreden beslissing is met een aangetekende brief van 06.10.2015 ter kennis gebracht aan de raadsman van de verzoekende partijen (stuk 26). Het bericht van ontvangst is door de postdiensten niet terugbezorgd aan de verwerende partij. Gelet op de artikelen 4, 5 en 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 16.05.2014 houdende de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges moet worden aangenomen dat de laatste datum om het verzoekschrift tot nietigverklaring in te dienen 23.11.2015 is. De verwerende partij stelt vast dat het verzoekschrift pas op 25.11.2015 is toegekomen op de dienst van de bestuursrechtscolleges.*

*Het verzoek is op het eerste zicht laattijdig ingediend en dus onontvankelijk.*

*Voor het overige gedraagt de verwerende partij zich wat betreft de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en het belang van de verzoekende partijen naar de wijsheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*...”*

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota hierop als volgt:

*“ ...*



*Verwerende partij merkt in haar antwoordnota op dat het verzoekschrift tot vernietiging op het eerste gezicht laattijdig zou zijn, en baseert zich daarbij op de datum, waarop het verzoekschrift zou zijn toegekomen op de dienst van de bestuursrechtscolleges.*

*Verwerende partij gaat daarbij voorbij aan het principe dat bij het berekenen van de termijnen dient te worden uitgegaan van de verzendingsdatum en niet van de ontvangstdatum. Daarbij stelt ze trouwens zelf dat de laatste dag tot indiening van het verzoekschrift 23 november 2015 zou zijn geweest. Welnu, het verzoekschrift werd wel degelijk op 23 november 2015 ingediend, zoals blijkt uit het verzendingsbewijs van aangetekende zending (zie stuk 30), zodat over de tijdigheid van het verzoekschrift tot nietig verklaring geen discussie kan bestaan.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De eerste bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend op dinsdag 6 oktober 2015. De Raad stelt vast dat 21 november 2015 een zaterdag betrof. De vordering is bij aangetekende brief met poststempel op maandag 23 november 2015, na verlenging van de vervaltermijn van 45 dagen naar de eerstvolgende werkdag, dan ook tijdig ingesteld.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

2.

De verzoekende partijen lichten hun belang als derde-belanghebbenden concreet en precies toe.

De verwerende partij betwist niet dat de verzoekende partijen als direct aanpalende burens hiermee hun hinder en nadelen, die zij als gevolg van de eerste bestreden beslissing kunnen ondervinden, voldoende aannemelijk maken.

Zij hebben evenzeer het verschuldigd rolrecht tijdig betaald.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het beroep (II)**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat het verzoekschrift tijdig is omdat de tweede bestreden beslissing hun werd betekend op 11 mei 2016, en zij dit ten vroegste konden ontvangen op 12 mei 2016.

De verzoekende partijen stellen bij de uiteenzetting van hun belang dat hun woning paalt aan de bouwplaats, en merken op dat hun belang werd reeds aanvaard bij arrest nr. A/2015/0357 van 16 juni 2015 in de voorafgaande procedure tegen de vergunning inzake regularisatie van een bestemmingswijziging (horecaruimte) door het bijbouwen van een veranda, en dat tegen de herstelbeslissing een vordering tot vernietiging bij de Raad werd ingesteld. Volgens de verzoekende partijen beoogt de nieuwe aanvraag “net het omgekeerde”, namelijk het omvormen de geregulariseerde veranda naar woonfunctie.

De verzoekende partijen vrezen dat de gevraagde omvorming in praktijk niet uitvoerbaar is, en dient om de andere partijen te misleiden. In de tweede bestreden beslissing wordt trouwens op de mogelijkheid gewezen dat de aanvrager deze vergunning niet zal of dient uit te voeren, zodat op

dit ogenblik de aanvrager over de keuze beschikt; hetzij de desbetreffende ruimtes verder aan te wenden als feestzaal, hetzij huidige bestreden beslissing uit te voeren.

Gelet op de samenhang van beide procedures en de rechtsonzekerheid die thans door de bestreden beslissing wordt gecreëerd, achten zij een belang te hebben, zelfs al zou de bestreden beslissing deels tegemoet komen aan de kritiek in beroep (I) dat een feestzaal en zeker een uitbreiding van een feestzaal niet op zijn plaats is in een dicht bebouwde woonwijk.

Hoewel in de administratieve beroepsprocedure op het voorgaande is gewezen, werd de gevraagde vergunning verleend. Toch heeft de verwerende partij zich niet uitgesproken over de oprichting van de veranda op zich, en bestaan beide vergunningen.

2.

De verwerende partij stelt dat het haar niet duidelijk is of voorliggend beroep dat op 27 juni 2016 is ondertekend of op die dag is ingediend bij de Raad. Zij maakt een “voorbehoud” bij de tijdigheid.

De verwerende partij betwist verder het belang van verzoekende partijen. Zij merkt op dat de verzoekende partijen zich steeds hebben verzet tegen de uitbreiding van de feestzaal, terwijl de voorliggende aanvraag de oppervlakte ervan met 36 m<sup>2</sup> inperkt omwille van het pensioen van de aanvragers. De verzoekende partijen ondervinden geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen ingevolge de tweede bestreden beslissing in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.

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

3.

De verzoekende partijen herhalen in hun wederantwoordnota dat hun belang werd erkend bij arrest nr. A/2015/0357 van 16 juni 2015 in de zaak 2010/202/A/3/0192.

De verzoekende partijen benadrukken verder nogmaals dat zij vrezen dat de gevraagde woonfunctie in de bijhorende niet-vergunde veranda in de toekomst nog steeds als ontvangstruimte voor de feestzaal zal worden aangewend. Gelet op de bestaande indeling van de woning, kan deze omvorming in de praktijk bovendien niet worden ingericht. Zij wijzen bijkomend op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waaruit zij afleiden dat ook hij twijfels heeft over de ware toedracht van de voorliggende vergunningsaanvraag. De veranda is geheel geïsoleerd van het woongedeelte. Het argument dat de (eerste) tussenkomende partij(en) op pensioen zou(den) gaan, doet hieraan geen afbreuk.

De verzoekende partijen merken daarnaast op dat beide aanvragen met elkaar geheel tegenstrijdig zijn, en dat zolang de tussenkomende partijen niet verzaken aan de eerste bestreden beslissing zij (blijven) beschikken over het vereiste belang. De verzoekende partijen benadrukken dat de eerste en tweede bestreden beslissing samen gelezen en beoordeeld moeten worden, en zij daarom alleen al over een procedureel belang beschikken.

## Beoordeling door de Raad

1.

De tweede bestreden beslissing werd betekend op woensdag 11 mei 2016 aan de verzoekende partijen. De vordering is dan ook tijdig ingesteld op maandag 27 juni 2016. Het louter “voorbehoud” van de verwerende partij is geen exceptie.

2.1

Om als derde-belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO uitsluitend dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.2

De eerste bestreden beslissing heeft tot voorwerp het regulariseren van een bestemmingswijziging (horecaruimte), waarin wordt vastgesteld dat de tussenkomende partijen met de aanvraag van 29 maart 2009 ook de “*uitbreiding*” beogen van de benedenverdieping van hun bestaand pand met een veranda (receptie- en ontvangstruimte), wat verwerende partij bevestigt in haar antwoordnota.

In de tweede bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag van 12 november 2015 een gebouw betreft met een gelijkvloerse feestzaal en een bovenliggende wooneenheid. De tussenkomende partijen beogen hiermee de bestemmingswijziging van twee ruimten (veranda en bijkeuken) van de horecazaak naar privaat gebruik, met name het wijzigen van de ontvangstruimte naar private veranda en van de berging-afwasruimte naar private berging. Volgens de beoordeling in de bestreden beslissing wordt hiermee een “*omkering*” van hoofd- en nevenfunctie bekomen.

2.3

Uit deze gegevens blijkt dat de tweede bestreden beslissing een herbestemming beoogt van (een gedeelte van) een gebouw op eenzelfde terrein, waarvan het voorwerp verknocht is met de eerste bestreden beslissing. Door de nieuwe bestemmingswijziging van twee horecaruimten (bijkeuken en veranda) naar woonfunctie wordt in feite niet meer de uitbreiding van de horecazaak beoogd maar deze van de bovenliggende wooneenheid met een gedeelte van de benedenverdieping.

De woning van de verzoekende partijen ligt op een aanpalend perceel, terwijl de tussenkomende partijen, die het belang bij dit beroep niet betwisten, in hun schriftelijke uiteenzetting stellen dat de verzoekende partijen “*zicht (hebben) op de besproken veranda en de naastgelegen afwasruimte, gescheiden door een glazen deur*”.

Naast de vaststelling dat derde-belanghebbenden niet over een automatisch belang beschikken bij een jurisdictioneel beroep bij de Raad, is de Raad in de gegeven omstandigheden van oordeel dat de verzoekende partijen in het licht van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder ingevolge de tweede bestreden

beslissing kunnen ondervinden. Het feit dat de herbestemming wordt doorgevoerd omwille van (vervroegd) pensioen van de eerste tussenkomende partij, doet hieraan geen afbreuk.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

3.

Tot slot stelt de Raad vast dat door de verzoekende partijen het verschuldigde rolrecht is betaald.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Enig middel - eerste bestreden beslissing (I)**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen met dit enig middel de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 5.1.0 en artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij overwegen daarbij:

“ ...

*In de uiteenzetting van de feiten werd omstandig aangetoond dat de feestzaal waarvan de bestreden beslissing de bestemmingswijziging en de uitbreiding vergunt, gelegen is in een woongebied dat gekenmerkt wordt door een zeer grote dichtheid en kleine percelen, zodat de inrichting op zeer korte afstand - nauwelijks enkele meters van de omliggende woningen - gelegen is, daarin deze begrepen deze van verzoekers.*

*Dit wordt met zoveel woorden ook gesteld in de bestreden beslissing (hetgeen een overname is van het andersluidend verslag van de PSA): (...)*

*Zoals uit de aangebrachte foto's en de maquette (stuk 23) blijkt is de ingang van de zaal vlak langs de woning van verzoekers gelegen, en geeft de verharding die toegang verleent tot de feestzaal, waarvan de ingang achteraan het perceel gelegen is, rechtsreeks uit op het perceel en de eigendom van verzoekers, zodat er van enige buffering of afscheiding geen sprake is.*

*(...)*

*Omtrent de volgende punten heeft verwerende partij op onzorgvuldige en onredelijke wijze beslist en haar beslissing niet, minstens niet afdoende, gemotiveerd.*

#### *1. Situering in een woonwijk met uitsluitend residentieel karakter*

*Omtrent de verenigbaarheid of bestaanbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving stelt de PSA in zijn negatief advies (dat weliswaar mee wordt overgenomen in de bestreden beslissing alsof de verwerende partij dit motief tot het hare maakt) het volgende: (...)*

*Daarbij valt op te merken dat zelfs de PSA de actuele hinder minimaliseert, door te verwijzen naar een niet tegensprekelijk proces-verbaal van een gerechtsdeurwaarder, dat werd*

*opgemaakt op een moment dat de feestzaal niet in exploitatie was, en waarin wordt vastgesteld dat er geen overdreven geluidshinder wordt vastgesteld, terwijl verzoekers in het kader van de hoorzitting nog een geluidsstudie hebben neergelegd waaruit het tegendeel blijkt, en waaruit blijkt dat de geluidsnormen tijdens de exploitatie van de zaal wel degelijk en voortdurend worden overschreden. (zie stuk 13)*

*Verzoekers wezen trouwens in het kader van de hoorzitting op het feit dat niet enkel moet gekeken worden naar de actuele wijze van exploitatie, maar ook naar de eventuele toekomstige exploitatie (al dan niet door een ander exploitant).*

*Dit laatste werd trouwens wel opgevangen door de PSA daar wij hij stelt: (...)*

*Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat het hier over een louter residentiële wijk gaat die gekenmerkt wordt door een zeer hoge woningdensiteit en kleine percelen, zodat de vergunde feestzaal letterlijk paalt aan de omliggende woningen, zonder de minste natuurlijke buffering.*

*Verwerende partij erkende dat de functiewijziging in kwestie betrekking had op een woning die gelegen is in een rustige residentiële wijk met uitsluitend woongelegenheden. Dit lijkt erop te wijzen dat een horeca uitbating geenszins gepast, minstens onbestaanbaar zou zijn in de desbetreffende wijk, net zoals de PSA trouwens van oordeel is, doch zij besluit tot het tegendeel.*

*Van enige toetsing van de verenigbaarheid van de inrichting aan de goede ruimtelijke ordening en aan de plaatselijke omgeving is geen enkel spoor te vinden. De motivering beperkt zich immers tot een letterlijke overname van het advies van de PSA (die op basis van eigen motieven tot de vaststelling komt:*

*“Hoewel de doorgevoerde functiewijziging naar een feestzaal met beperkte omvang planologisch verenigbaar is met het woongebied, is deze gelet op de plaatselijke situatie hier niet bestaansbaar met de omgeving. De functie is niet verenigbaar met de inrichting van de onmiddellijke omgeving”.*

*De bestreden beslissing hanteert dezelfde motieven doch komt tot een diametraal tegenovergesteld besluit. De enige motieven die verschillen van die van de PSA betreffen deze met betrekking tot de (aanvaardbaarheid) van de inplanting van de veranda ten opzichte van de perceelsgrens en deze waar zij stelt dat er geen parkeerproblematiek zou zijn. Van enige toetsing of de functiewijziging toelaatbaar is rekening houdende met de functionele inpasbaarheid ervan, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de hinderaspecten enz. is geen spoor te vinden, zodat er sprake is van een duidelijke schending van artikel 4.3.1§1 en §2 VCRO.*

*De beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vergt natuurlijk een veel bredere en ruimere toetsing, die minstens rekening dient te houden met de aandachtspunten en criteria vervat in hoger vermelde bepaling evenals met “de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten”. (RvS, 28 maart 1991, nr. 36.782; RvS, 14 mei 1998, nr. 73.642 en RvS, 24 juni 1998, nr. 74.496; H. SEBREGHTS, “Zonevreemde constructies”, in B. HUBEAU (ed.), Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, Brugge, die Keure, 499. Van dergelijke toetsing valt geen spoor te vinden.*

*Zo stelde Uw Raad: (...) (RvVb 14 april 2015, A/2015/0220, p. 20, rn. 9)*

*Dit is in dit geval duidelijk niet het geval. Dit klemte des te meer nu de PSA tot een tegengestelde conclusie kwam door te wijzen op het feit dat los van de hinder door geluid, geur, privacy, de terreinbezetting onaanvaardbaar is en dat door de beperkte perceelsgrootte en de inplanting van de constructies op korte afstand van de perceelgrenzen de draagkracht in de dichtbebouwde woonwijk wordt overschreden, ook voor een feestzaal.*

*Ongeacht de gebrekkige motivering op dat vlak, dient trouwens de vraag te worden gesteld of dergelijke feestzaal, gelet op de ligging, pal in een dichtbebouwd woongebied, en gelegen vlak tegen de naastliggende woningen, in een buurt die “nagenoeg uitsluitend uit eengezinswoningen in gesloten en halfopen verband” bestaat, waarvan de woningdichtheid “40 woningen per ha” bedraagt, waarbij “25 woningen rond het perceel” staan, waarvan 11 tuinen van woningen rechtstreeks palen aan het bouwperceel”, überhaupt wel als verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de bestaande toestand kan worden geacht. De beoordelingsbevoegdheid van Uw Raad mag zich dan wel beperken tot een marginale toetsing, doch in dit geval is het dermate evident en duidelijk dat de eigenheid, specificiteit en aard van de onmiddellijke omgeving de inplanting van een feestzaal onmogelijk maakt, en deze beter in een daartoe geëigend gebied zou worden ingeplant.*

*Uw Raad stelde bovendien reeds in een arrest van 14 april 2015: (...) (RvVb 14 april 2015, A/2015/0220, p. 18, rn. 1 – eigen onderlijning)*

*In huidige zaak kan redelijkerwijs niet anders worden besloten gelet op de bestaande toestand, het reeds bestaande ruimtegebrek en de bestaande bouwdichtheid. Dit is dermate evident dat het zelfs geen omstandige motivering behoeft om tot dergelijke conclusie te komen.*

*In haar bezwaarschrift in het kader van een vorige openbaar onderzoek merkten verzoekers in dat kader op: (...) (zie stuk 6)*

*Verzoekers en de PSA staan trouwens niet alleen in hun kritiek. Ook de bevoegde minister (na eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) oordeelde destijds: (...) (stuk 12, onderlijning toegevoegd)*

*De niet verenigbaarheid van een feestzaal in deze zaak is dermate evident en kennelijk, dat niet valt in te zien op basis waarvan, en op basis van welke motieven dan ook, tot het tegendeel zou kunnen besloten worden, zodat het middel op dat vlak alleszins al gegrond is, de gebrekkige motivering van de beslissing op dat vlak nog ter zijde gelaten.*

*Het motief dat door de bestreden beslissing wordt weerhouden dat wat de inplanting van de veranda betreft, deze zou verder bouwen op een reeds bestaande toestand, neemt niet weg dat niet alleen de oprichting van het bouwwerk op haar inpasbaarheid en ruimtegebruik dient beoordeeld te worden, doch ook de functie die men daaraan geeft, temeer daar de functiewijziging net het hoofdvoorwerp uitmaakt van de regularisatieaanvraag. Op de vraag of de feestzaal inpasbaar is, rekening houdende met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, ... ervan, valt niets te lezen.*

***De niet inpasbaarheid van de feestzaal lijkt, gelet op de concrete en feitelijke omstandigheden, de enige redelijke conclusie, zoals bevestigd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de toenmalige minister bevoegd voor stedenbouw en ruimtelijke ordening.***

## ***2. Geluidshinder***

*Zowel in het kader van een voorafgaand openbaar onderzoek, als in het kader van de hoorzitting, hebben verzoekers uitdrukkelijk gewezen op de geluidshinder die de exploitatie van de feestzaal met zich meebrengt. Op zich is dat niet verwonderlijk, omdat de activiteiten nagenoeg op het perceel van verzoekers plaats vinden, zoals blijkt uit de talrijke foto's.*

*Zo stelden verzoekers in hun bezwaarschrift inzake de geluidshinder: (...) (zie stuk 6; onderlijning toegevoegd)*

*In het kader van het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd in het kader van de vorige aanvraag, en waarvan de verwerende partij geacht wordt kennis te hebben genomen en rekening mee te hebben houden nu deze stukken geacht worden mee deel uit te maken van het administratief dossier, werd trouwens ook door de andere omwonenden bezwaar ingediend en werd een petitie bijgebracht waarbij elf andere omwonende gezinnen zich bekloegen over onder meer de geluidshinder. (zie stuk 7 en 8)*

*Verzoekers hebben in het kader van de hoorzitting trouwens een geluidsstudie bijgebracht die dateert van 2011, waaruit blijkt dat er wel degelijk sprake is van geluidshinder en van overschrijding van de toepasselijke geluidsnormen. (zie stuk 18)*

*De bestreden beslissing rept met geen woord over de resultaten van de door verzoekers bijgebrachte geluidsstudie, noch over het toch wel ernstig te nemen bezwaar inzake geluidsoverlast, evenmin als over het feit dat verzoekers geenszins de enige zijn die zich beklagen over de geluidshinder.*

*Daartegenover stelt de bestreden beslissing enkel dat uit de vaststellingen gedaan door een gerechtsdeurwaarder, in opdracht van de aanvrager, zou gebleken zijn dat er geen sprake zou zijn van geluidshinder. Het is natuurlijk niet ernstig om de beoordeling van eventuele geluidshinder enkel te baseren op eenzijdige en niet tegensprekelijk vastgestelde gegevens van de aanvrager zelf, zonder daarbij zelf een eigen onderzoek te voeren naar de problematiek (te meer daar de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder gemandateerd door de aanvrager plaats vonden op een ogenblik dat er geen effectieve activiteiten plaats vonden).*

*Ook het feit dat de eventuele geluidshinder zou kunnen beperkt worden in het kader van een milieuvergunning of in het kader van de milieuvergunningsvoorwaarden, terwijl er aldus de aanvrager (en de verwerende partij) geen noodzaak zou zijn tot het aanvragen van een milieuvergunning, gaat niet op, nu de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ook inhoudt dat rekening zou worden gehouden met andere aandachtspunten zoals hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot, los staande van een eventuele milieuvergunningplicht.*

*Het onderzoek naar de ernst van de door de omwonenden opgeworpen geluidshinder heeft trouwens niet zozeer te maken met de vraag of een feestzaal al dan niet beantwoordt aan de van toepassing zijnde milieunormen, maar evengoed met de vraag naar de bestaanbaarheid en verenigbaarheid van dergelijke inrichting met de plaatselijke omgeving en met de inplanting van de feestzaal ten opzichte van de naastliggende percelen. Het enige motief dat de bestreden beslissing hieromtrent aanhaalt is de nietszeggende veronderstelling: (...) (bestreden beslissing, pag. 7)*

*dit terwijl de geluidshinder in deze niet zozeer heeft te maken met de aard van de activiteiten maar des te meer met het feit dat de inrichting gelegen is vlak tegen de woningen van de omwonenden, zodat de geluidshinder in deze dient beschouwd te worden als een criterium inzake goede ruimtelijke ordening eerder dan een milieucriterium of –norm. De stelling in de*

*bestreden beslissing dat de uitbatingsvoorwaarden niet kunnen gevat worden in een stedenbouwkundige aanvraag is in deze dan ook relevant noch pertinent.*

*Verzoekers merken in dat kader terloops nog op dat - op hun vordering - de rechtbank van eerste aanleg te Brussel bij vonnis van 4 december 2009 reeds aan de aanvrager een verbod oplegde om in het kader van de uitbating van de feestzaal buitenactiviteiten te houden, en de thans bestreden beslissing buitenactiviteiten niet meer toelaat, doch dat dit alles niet belet dat het volstaat dat er een raam openstaat om toch opnieuw te maken te krijgen met geluidshinder. Bovendien wordt een groot deel van de geluidshinder veroorzaakt door de voortdurend binnen- en buitengaande feestvierders, of door feestvierders die buiten blijven staan praten, roken en drinken.*

### *3. Parkeermogelijkheden*

*Verzoekers haalden eveneens in hun bezwaarschrift, evenals naar aanleiding van de hoorzitting, aan dat de exploitatie van de feestzaal te maken heeft met een gebrek aan parkeerruimte voor de feestgangers. Daarbij dient vastgesteld te worden dat er geen ruimte is voor een private parking, zodat parkeergelegenheid moet gezocht worden op de openbare weg.*

*Deze vaststelling op zich volstaat al om te oordelen dat de inrichting eigenlijk niet verenigbaar is met de plaatselijke omgeving, omdat zij de parkeer- en mobiliteitsproblematiek volledig afwentelt op het openbaar domein en de openbare weg.*

*De PSA is het eens dat dit een fundamenteel probleem betreft naar verenigbaarheid toe van de inrichting met de plaatselijke omgeving: (...) (verslag PSA, pag. 6, stuk 4)*

*Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar merkte destijds in het kader van zijn beroep tegen de door de verwerende partij bij besluit van 17 januari 2008 verleende vergunning op: (...) ( zie stuk 11)*

*Daar waar de PSA terecht wijst op de klachten en bezwaren van de omwonenden inzake het ontbreken van parkeergelegenheid (zie in dat opzicht onder meer de petitie die door 12 omwonenden werd ingediend waarbij zij zich beklagen over de overlast van verkeer en van geparkeerde voertuigen in de Kasteelstraat (zie stuk 8) , beperkt de bestreden beslissing zich ertoe te stellen dat er weliswaar op het perceel geen parkeermogelijkheid is, doch dat de aanvrager overtuigende stukken aanbrengt die uitwijzen dat er geen parkeerproblemen kunnen bestaan op het aanliggende domein.*

*Over welke overtuigende stukken het zou gaan heeft men het raden naar. Bovendien neemt de bestreden beslissing hier opnieuw eenzijdige beweringen van de aanvrager over, zonder deze te onderwerpen aan een eigen beoordeling en/of toetsing, zich daarbij gesterkt door de vaststelling dat er op dat vlak door de gemeente nooit opmerkingen zouden zijn gemaakt.*

*Duidelijk is alvast dat het ontbreken van parkeermogelijkheid volledig wordt afgewenteld op de burens, door te verwijzen naar de in de omgeving aanwezige openbare parkeerplaatsen, en zelfs naar de private parkeerplaatsen van de omwonenden, alsof de omwonenden veronderstelt worden hun private parkeerplaatsen ter beschikking te stellen van de feestgangers.*

*De bestreden beslissing stelt: (...) (bestreden beslissing, pag. 7)*

*De bestreden beslissing gaat dus uit van de maximale parkeercapaciteit van de langparkeerstrook in de omgeving, zonder zich de vraag te stellen of deze parkeerstrook al dan*



*niet reeds wordt gebruikt door de omwonenden. Zoals hierna zal blijken is er reeds vandaag de dag, zonder dat er activiteiten in de feestzaal zijn, nauwelijks een parkeerplaats beschikbaar. Verzoekers hebben bij wijze van oefening een fotoreportage gemaakt gedurende verschillende opeenvolgende dagen, waaruit effectief blijkt dat deze bewuste parkeerplaatsen voortdurend, dag en nacht, bezet is. (zie stuk 19 en 20)*

*Het is schrijnend in de bestreden beslissing te moeten lezen “buurtbewoners onderschrijven dat er geen problematiek is”, terwijl verzoekers evenals minstens elf andere gezinnen net wijzen op het feit dat er wel degelijk zowel een parkeer- als mobiliteitsprobleem is. Zo is er niet alleen de petitie van de omwonenden die zich beklagen over het gebrek aan parkeerplaatsen (stuk 7), doch ook het bezwaarschrift van verzoekers waarbij deze het volgende opmerken:*

*“In tweede instantie wijzen beroepsindieners erop dat er vandaag de dag een aanzienlijke parkeerproblematiek rondom de feestzaal bestaat. Beroepers stellen vast dat de berm en voetpaden langs de openbare weg van de omwonenden als parkeergelegenheid worden gebruikt zonder dat deze hiervoor zijn uitgerust. Andere keren parkeren de wagens zich gewoon op straat, zodat er nauwelijks ruimte over blijft voor het gewone doorgaande verkeer (en onvoldoende ruimte over blijft voor het gewone doorgaande verkeer (en onvoldoende ruimte om eventuele hulpdiensten doorgang te verschaffen).*

*Het voortdurend verkeerd en onregelmatig parkeren door het cliënteel van de feestzaal brengt de veiligheid van de omwonenden (en hun kinderen), evenals de verkeersveiligheid in het algemeen in het gevaar. Gelet op een gemiddelde toeloop van tussen de 50 en 80 feestgangers, ontstaat op die wijze een onaanvaardbare situatie naar veiligheid van de omgeving toe, om het nog niet te hebben over de overlast die op wijze wordt gecreëerd.” (stuk 6)*

*In de bestreden beslissing wordt op geen enkel ogenblik verwezen of gewag gemaakt van deze ernstige en relevante bezwaren. Er wordt enkel gesteld dat de aanvrager overtuigende stukken (welke?) aanbrengt waaruit zou blijken dat er geen parkeerproblemen zijn. Opnieuw laat de bestreden beslissing na enerzijds de bezwaren en opmerkingen van de omwonenden te beantwoorden en lijkt zij zich te baseren op elementen aangebracht door de aanvrager die zij zelf niet heeft geverifieerd laat staat aan een eigen onderzoek heeft onderworpen.*

*Verwerende partij is de mening toegedaan dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn in de wijk om de hoeveelheid wagens die de horeca-activiteit met zich meebrengt op te vangen. Zoals reeds opgemerkt verliest verwerende partij echter uit het oog dat deze parkeerplaatsen niet uitsluitend bestemd zijn voor deze ene inrichting in de buurt doch reeds grotendeels ingenomen zijn zowel overdag als 's avonds door de bewoners.*

*Dit blijkt onder meer uit de foto's die door verzoekers werden genomen (zie stuk 19), waarvan hieronder enkele gemakkelijker halve worden weergegeven.*

*(...)*

*Ook in de omliggende straten blijkt er nauwelijks parkeergelegenheid te zijn. (zie stuk 20)*

*Verwerende partij werpt verder niets op om de bestaanbaarheid van hetgeen zij met de bestreden beslissing vergunt, te motiveren. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing wel op het eigen karakter van het woongebied gewezen maar heeft dit aspect niet laten meespelen in haar beslissing, en heeft bijgevolg naast artikel 4.3.1.§1 en §2 VCRO ook artikel 19 van het Inrichtingsbesluit evenals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel geschonden. Verwerende partij heeft de bestaanbaarheid op onzorgvuldige wijze beoordeeld nu zij geen rekening heeft gehouden met de werkelijke feitelijke gegevens en de juiste feitelijke*

overwegingen. Op deze wijze komt zij tot een manifest onredelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de feestzaal met de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast heeft verwerende partij in haar motivering niet voldoende rekening gehouden met alle aspecten van de objectieve hinderlijkheid van de inrichting en lijkt zij niet uit te gaan van een eigen feitenvinding of een eigen beoordeling om tot de bestaanbaarheid en verenigbaarheid van de inrichting te besluiten.

De bestreden beslissing verwijst naar het verslag van de PSA en neemt zelfs het grootste deel van het verslag letterlijk over. Verwerende partij wijzigt noch de inhoud, noch de tekst van de PSA, op twee alinea's na. Verzoekende partijen kunnen dan ook niet uit de bestreden beslissing afleiden welke overwegingen van de PSA ook bij de beoordeling van de deputatie een rol speelden. Door een bijna volledige herhaling van het verslag van de PSA lijkt het er op dat verwerende partij zich volledig baseert op dezelfde overwegingen wat betreft onder andere de onbestaanbaarheid van de functiewijziging met de onmiddellijke omgeving, om vervolgens echter tot een totaal verschillend besluit te komen.

Nochtans is het vaste rechtspraak van Uw Raad dat bij het afwijken van het verslag van de PSA een verscherpte motiveringsplicht op de deputatie rust. Dit houdt in dat de vergunningverlenende overheid de afdoende en de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen waarop zij haar beslissing baseert op duidelijke wijze dient weer te geven. De belanghebbende dient immers met kennis van zaken tegen de beslissing kunnen opkomen (RvVb 14 april 2015, A/2015/0218; RvVb 19 december 2012, nr. A/2012/0541; RvVb 24 oktober 2012, nr. A/2012/0436).

Terwijl van verwerende partij juist wordt vereist dat zij op de punten waarbij zij afwijkt van het verslag van de PSA haar beslissing concreter en zorgvuldiger motiveert, brengt zij noch concrete noch afdoende redenen naar voor om haar beslissing wat dit betreft te staven.

Hieruit vloeit dan ook voort dat verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden door enkel het verslag te kopiëren, en doordat ze niet op grond van het verslag van de PSA haar beslissing heeft genomen zoals artikel 4.7.23 §1 VCRO vereist.

(...)

Er kan bezwaarlijk worden gesteld dat verwerende partij haar beslissing zorgvuldig heeft voorbereid en heeft gesteund op een correcte feitenvinding indien dezelfde overwegingen haar toch tot een ander besluit leiden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1. In een eerste onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt en niettemin verschillende onderdelen van dit verslag ongewijzigd overneemt. De verzoekende partijen wijze in het bijzonder op de geluidshinder, de terreininrichting en de parkeerproblematiek.

Conform artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO vormt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de basis voor de uiteindelijke beslissing van de deputatie. Het verslag is te beschouwen als een advies in de bestuursrechtelijke zin van het woord.

(...)

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, is het niet vereist dat een andersluidend verslag punt voor punt wordt weerlegd door de deputatie. Voor zover alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing worden besproken is voldaan aan de motiveringsverplichting.*

*(...)*

*In het verslag van 08.09.2015 (stuk 21) overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onder meer dat (samenvatting):*

- de watertoets positief is,*
- de functiewijziging niet vrijgesteld is van een vergunning,*
- het project is gelegen in een rustige residentiële woonwijk en de grotere exploitaties in de omgeving niet relevant zijn,*
- de geluidshinder, gelet op de aard van de activiteiten en gelet op het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder, kan worden geacht aanvaardbaar te zijn. Het uitsluiten van de buitenruimte kan als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.*

*Deze overwegingen worden bijgetreden in de bestreden beslissing. Op de voormelde punten is de bestreden beslissing dus gelijklopend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zodat een bijzondere motivering niet vereist was (voor deze punten). In dat verband merkt de verwerende partij nog op dat de geluidsimpact van het project, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, aanvaardbaar wordt geacht door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het enige verschil is dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat de geluidsnormen 'beter' in een milieuvergunning zouden worden vastgelegd.*

*Vervolgens overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende in het verslag van 08.09.2015: (...)*

*De bestreden beslissing weerlegt de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt: (...)*

*Zowel wat betreft de terreinbezetting, de privacy als de parkeermogelijkheden wordt een uitgebreide motivering gegeven in de bestreden beslissing. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren zijn de andersluidende elementen van het verslag dus wel degelijk besproken in de bestreden beslissing zodat Voldaan is aan de motiveringsverplichting*

*De voormelde (afwijkende) motivering wordt hieronder verder besproken in het tweede onderdeel van het enig middel.*

*Het eerste onderdeel van het enig middel is ongegrond.*

*2. In een tweede onderdeel argumenteren de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen afdoende zelfstandig onderzoek heeft uitgevoerd naar de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening van de residentiële woonwijk, in het bijzonder gelet op de geluidshinder, de perceelsgrootte en de plaatselijke aanleg van de omgeving.*

*Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de verwerende partij in de bestreden beslissing de redenen vermelden 'waarop zij steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*(...)*

*De controle op de appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid is beperkt tot de toetsing van het criterium van de kennelijk onredelijkheid, namelijk een beoordeling "waarvan het in redelijkheid ondenkbaar is dat enige andere overheid ze zou maken".*

*De verzoekende partijen werken in de toelichting bij het eerste middel 3 argumenten uit, namelijk de terreinbezetting in de residentiële woonwijk (a), de geluidsimpact van het project (b) en de parkeermogelijkheden (c).*

*a) In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren is wel degelijk onderzocht in de bestreden beslissing of het project, en meer in het bijzonder de terreinbezetting, verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving — namelijk de residentiële woonwijk -, onder meer wat betreft de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de hinderaspecten. Zo overweegt de bestreden beslissing onder meer als volgt (samenvatting):*

- *de aanvraag is gelegen in een rustige residentiële wijk met uitsluitend woongelegenheden.*
- *de feestzaal wordt gebruikt voor gemiddeld 30 personen (met een maximum van 56 personen),*
- *de oppervlakte bestemd voor de feestzaal en bijhorende lokalen wordt uitgebreid tot 150m<sup>2</sup>.*
- *de geluidshinder is gelet op de aard van de activiteiten en gelet op het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder aanvaardbaar.*
- *Inzake de terreininrichting is er slechts één wijziging tegenover de eerder vergunde toestand, namelijk de veranda met een afstand tot de achterste perceelsgrens van 2,7m tot 2m.*
- *de inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3m van de achterste perceelsgrens stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen maar werd wel vergund in 1963, en is gezien de oriëntatie van de achterliggende woning en tuin aanvaardbaar. Door het niveauverschil tussen de vloer van de veranda, ongeveer een meter lager dan de aanpalende tuin, is er geen inkijk vanuit de veranda in deze tuin. De privacy van de aanpalende tuinen komt niet in het gedrang.*
- *Er ontstaat geen parkeerprobleem op het aanliggende openbaar domein.*

*Naast het feit dat de activiteit kleinschalig is (150 m<sup>2</sup> en gemiddeld 30 personen) wijst de bestreden beslissing hoofdzakelijk op het feit dat er geen privacyproblemen ontstaan voor de omliggende woningen, er geen onaanvaardbare geluidshinder wordt veroorzaakt en de parkeermogelijkheden voldoende zijn in de onmiddellijke omgeving.*

*Wat betreft de terreinbezetting stelt de deputatie op correcte wijze vast dat er slechts één wijziging is ten aanzien van de eerder vergunde toestand — een gebouw met een horecafunctie van minder dan 100m<sup>2</sup> -, namelijk de veranda, en dat deze een afstand tot de achterste perceelsgrens heeft van 2,7m tot 2m. De inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3m van de achterste perceelsgrens stemt volgens de deputatie niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen maar werd wel vergund in 1963, en is gezien de oriëntatie van de achterliggende woning en tuin aanvaardbaar. Door het niveauverschil tussen de vloer van de veranda, ongeveer een meter lager dan de aanpalende tuin, is er volgens de bestreden beslissing geen inkijk vanuit de veranda in de aanpalende tuinen, en dus geen probleem voor de privacy. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze overwegingen onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zouden zijn. Het loutere feit dat zij het niet eens zijn met de visie van de deputatie op de uitbreiding van de horecafunctie tot 150 m<sup>2</sup> toont niet aan dat deze visie foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Alle relevante elementen met betrekking tot de terreinbezetting en het residentiële karakter van de onmiddellijke omgeving zijn besproken in de bestreden beslissing, in het bijzonder wat betreft*

de naastgelegen woning van de verzoekende partijen en de impact die het project op deze woning heeft. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, heeft de bestreden beslissing wel degelijk betrekking op de criteria waarvan sprake in artikel 4.3.1, § 2 VCRO. In dat verband merkt de verwerende partij op dat deze criteria slechts moeten worden besproken "voor zover noodzakelijk of relevant" (zie artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO).

Het voorgaande leidt de deputatie tot de conclusie dat de hinder in de residentiële woonwijk aanvaardbaar is voor zover de buitenruimte niet wordt gebruikt voor de horecafunctie. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren is er in het licht van de criteria van artikel 4.3.1, § 2 VCRO dus wel degelijk rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder met het residentieel karakter van de woonwijk. De verzoekende partijen tonen geenszins aan dat de bestreden beslissing onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is. De argumentatie van de verzoekende partijen dat de enige redelijke conclusie is dat de feestzaal niet inpasbaar is in de omgeving moet dan ook worden verworpen.

b) De verzoekende partijen verwijzen naar een nota die zijn hebben neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting en waarin een geluidsstudie is opgenomen die zou aantonen dat de geluidsnormen steevast worden overtreden.

Hoewel verweerschriften of nota's die worden ingediend in het kader van de hoorzitting in principe bij de beoordeling van de aanvraag moeten worden betrokken, betekent dit niet dat de vergunningverlenende overheid de argumentatie van de betrokken partijen punt per punt moet weerleggen, maar wel dat uit de beslissing moet blijken dat er rekening mee is gehouden.

(...)

De verzoekende partijen hebben een geluidsstudie gevoegd bij hun nota waarbij de geluidsimpact wordt onderzocht die uitgaat van de buitenruimte (stuk 23). In de bestreden beslissing wordt de voorwaarde opgelegd dat de buitenruimte niet mag worden gebruikt in functie van de horeca-activiteit. Bijgevolg moet worden vastgesteld dat er rekening is gehouden met het bezwaar — en de geluidsstudie — van de verzoekende partijen. De voorwaarde die stelt dat de buitenruimte niet mag worden gebruikt voor de horecafunctie geldt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te impliceren, uiteraard ook voor eventuele toekomstige eigenaars van het pand.

De verzoekende partijen trachten daarnaast het proces-verbaal van gerechtsdeurwaarder Verrezen van 17.02.2009 (stuk 22, bijlage) in twijfel te trekken. Zij gaan evenwel voorbij aan het feit dat een gerechtsdeurwaarder krachtens artikel 516, tweede lid Ger. W., op verzoek van een particulier, vaststellingen kan doen van zuiver materiële feiten, zonder enig advies uit te brengen over de gevolgen in feite of in rechte die daaruit kunnen voortvloeien. Dergelijke vaststellingen, die enkel gelden als inlichting, worden aan de onaantastbare beoordeling van de rechter overgelaten.

(...)

In casu heeft de gerechtsdeurwaarder onder meer het volgende vastgesteld (stuk 22, bladzijde 3 van het proces-verbaal): (...)

Gelet op deze materiële vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder is het geenszins onredelijk of onzorgvuldig om te oordelen dat de geluidshinder, mede gelet op de aard van de activiteiten, aanvaardbaar is in de woonwijk mits de buitenruimte niet wordt gebruikt voor de horecafunctie. De argumentatie van de verzoekende partijen dat geen rekening zou zijn gehouden met, de omliggende woningen is manifest foutief aangezien de aard van de activiteiten door de deputatie wordt afgewogen aan de residentiële woonwijk en de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder uitdrukkelijk betrekking hebben op het geluidsniveau in de tuin — dus dichter dan de woning van de verzoekende partijen — evenals van op straatniveau.

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren kan er van de bestuurlijke overheid niet worden verwacht dat zij de motieven van de motieven aangeeft in de bestreden beslissing. (...)*

*Het is geenszins vereist dat in de bestreden beslissing wordt verduidelijkt welke specifieke overwegingen van het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder de overheid ertoe hebben gebracht om tot haar conclusie te komen. Overigens zijn de verzoekende partijen als betrokken partij perfect op de hoogte van de nota van de aanvrager waarvan zij kennis hebben kunnen nemen op de hoorzitting en die zij op elk ogenblik in het kader van de openbaarheid van bestuur hebben kunnen raadplegen. Ook in het kader van de eerste procedure konden zij al kennis nemen van het proces-verbaal van 17.02.2009 dat was gevoegd bij de aanvraag (stuk 1.g). Van enige belangenschade is bijgevolg geen sprake.*

*c) Wat betreft de parkeermogelijkheden wordt in de bestreden beslissing op uitvoerige wijze uiteengezet waarom het verkeer dat wordt gegenereerd door de horecafunctie aanvaardbaar is. Er wordt onder meer het volgende overwogen (samenvatting):*

- op het perceel is er geen parkeermogelijkheid.*
- de beroeper brengt overtuigende stukken bij die uitwijzen dat er geen parkeerprobleem is:*
  - o aanwezige private parkeerplaatsen bij de woningen,*
  - o resterende capaciteit langs de bestaande wegenis.*
- het gemeentebestuur gaf nooit een bemerking.*
- de buurtbewoners onderschrijven dat er geen problematiek is.*
- ter plaatse (momentopname) kon ook geen probleem vastgesteld worden.*
- aanliggend aan het goed is er een langwerpige driehoekige publieke groenzone gelegen die een capaciteit heeft van ca. 35 wagens bovenop de individuele parkeerstroken bij de omliggende woningen.*

*In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk vastgesteld dat op het perceel van de aanvrager geen parkeermogelijkheid is. Vervolgens worden verschillende elementen opgelijst die de verwerende partij tot de conclusie leiden dat er geen parkeerproblemen zullen ontstaan als gevolg van de uitoefening van de horeca-activiteiten. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing op dit punt onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Het argument van de verzoekende partijen dat het loutere feit dat het perceel, niet over een parking beschikt tot de conclusie moet leiden dat de activiteit onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving is onjuist. Horeca-activiteiten die niet over een eigen parking beschikken — zowel in de stad als in meer landelijke omgevingen — zijn legio. Het beschikken over een parking is geen noodzakelijke vereiste voor een activiteit die verkeer genereert. Wel is het zo dat de vergunningverlenende overheid de situatie ter plaatse zal moeten onderzoeken, wat in casu is gebeurd.*

*Voorts stellen de verzoekende partijen ten onrechte dat in de bestreden beslissing niet wordt verduidelijkt welke stukken zijn aangebracht door de aanvrager. Er wordt immers uitdrukkelijk gewezen op het feit dat de stukken van de aanvrager aantonen dat er private parkeerplaatsen zijn bij de woningen en dat er resterende capaciteit is langs de bestaande wegenis. De verzoekende partijen gaan hieraan volledig voorbij. In dat verband merkt de verwerende partij op dat met de vaststelling dat private parkeerplaatsen aanwezig zijn bij de woningen uiteraard wordt bedoeld op het feit dat de bewoners hun voertuigen parkeren op hun perceel, en niet dat de bezoekers van de feestzaal hun voertuigen zouden stallen op privé-eigendom.*

*De verzoekende partijen betwisten de vaststelling dat er publieke, parkeerplaatsen beschikbaar zouden zijn. Zij wijzen op een fotoreportage waaruit zou moeten blijken dat de parkeerplaatsen 'dag en nacht' bezet zijn (stukken 19 en 20 van de verzoekende partijen). De verwerende partij merkt op dat de eenzijdige fotoreportage van de verzoekende partijen — betrokken partij (tegenpartij) - geen enkele waarde heeft. Deze foto's kunnen op eender welke plaats en op eender welk ogenblik zijn genomen, eventueel met inscenering van de situatie. Daarentegen bieden de stukken die worden voorgelegd door de verzoekende partijen een objectief beeld van de situatie. Zo stelt de gerechtsdeurwaarder het volgende in zijn proces-verbaal van 17.02.2009 (stuk 22, bladzijde 3 van het proces-verbaal): (...)*

*Onmiddellijke naburen van de aanvrager - onder meer huisnummer 119 - verklaren eveneens dat er geen parkeerproblemen zijn (bijvoorbeeld stuk 24, bijlage 1). Ook de fotoreportage die is gevoegd bij de aanvraag (stuk 1.c) en de fotoreportage die is gevoegd bij de nota (stuk 22, bijlage 15) tonen aan dat er voldoende parkeerplaatsen ter beschikking zijn. Daarnaast verklaart de gemeente Grimbergen op 03.08.2015 dat er nooit mochten zijn geweest over de uitbating van het pand (stuk 24, bijlage 2). Tenslotte verklaren bijna alle andere bewoners van de Kasteelstraat in een petitie dat er geen parkeerproblemen zijn (stuk 24, bijlagen 6-7).*

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren kan er van de bestuurlijke overheid niet worden verwacht dat zij de motieven van de motieven aangeeft in de bestreden beslissing. Het is geenszins vereist dat in de bestreden beslissing wordt verduidelijkt welke specifieke stukken van de aanvrager bij de beoordeling zijn betrokken. Overigens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen perfect op de hoogte zijn van de documenten die zijn voorgelegd door de aanvrager zodat er van enige belangschade geen sprake is.*

*Gelet op het voorgaande is het dus geenszins onzorgvuldig of kennelijk onredelijk om te oordelen dat er geen parkeerproblemen zullen ontstaan door de uitbating van de horeca-activiteit.*

*Bovendien staat het, gelet op de uitvoerige motivering wat betreft de parkeermogelijkheden, vast dat de bezwaarschriften op een afdoende wijze zijn beantwoord. De verzoekende partijen vertrekken van het foutieve uitgangspunt dat hun bezwaarschrift punt per punt zou moeten worden weerlegd in de bestreden beslissing. Vooreerst is de beantwoording van de bezwaarschriften in principe een taak van de gemeente (zie stuk 6) Daarnaast volstaat het dat uit de beslissing blijkt dat er rekening is gehouden met een bezwaarschrift, wat inhoudt dat de redenen om de vergunning af te leveren pertinent, duidelijk en afdoende moeten zijn. Dit is in casu duidelijk het geval. Tenslotte, nog wat betreft de bezwaarschriften, merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel dat uitgaat van de beweerde niet-beantwoording van het bezwaarschrift van een andere bewoner/partij.*

*Samengevat besluit de bestreden beslissing op grond van de voormelde redenen dat het project verenigbaar is met de bestemming woongebied en met de goede ruimtelijke ordening en dat de aanvaardbare hinder in de woonwijk niet wordt overschreden. De bestreden beslissing is bijgevolg afdoende gemotiveerd en niet kennelijk onredelijk.*

*Het loutere feit dat de Vlaamse regering in het verleden anders heeft geoordeeld doet evenmin afbreuk aan de bestreden beslissing. De verwerende partij is in casu immers niet gebonden door een individuele beslissing die in het verleden werd genomen door een andere administratieve overheid. De appreciatie door de verwerende partij en door de Vlaamse regering kunnen onderling verschillen zonder dat één van deze appreciaties daarom kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is*

*Het tweede onderdeel van het enig middel is eveneens ongegrond.*

...

### 3.1

De tussenkommende partijen benadrukken in hun schriftelijke uiteenzetting vooreerst dat zij reeds met het verzoek tot tussenkomst hun verdediging hebben neergelegd, waaraan zij een "nota als reactie tegen verzoekschrift houdende nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 november 2015", hebben gevoegd. De tussenkommende partijen hebben in hun schriftelijke uiteenzetting nog volgende toelichting en reactie op de argumentatie van de verzoekende partijen, opgenomen:

"...

#### 1. GELUID

*De besteden beslissing van de Bestendige Deputatie is wel heel goed gemotiveerd.*

- a. *Is gemotiveerd en gebaseerd op het verslag opgesteld door de gerechtsdeurwaarder, meester Ann Verrezen, die ter plaatse vaststellingen is komen doen. De gerechtsdeurwaarder is per definitie "onpartijdig" en gehouden aan eer en geweten.(bijlage1)*
- b. *De ingegeven geluidsstudie, aangebracht door de verzoekers is te betwisten. De insinuatie die ze gebruiken zijn zelfs niet onderbouwd. Terras en tuinen worden al jaren niet meer gebruikt voor publieke aangelegenheden. Dit is, bij hun laatste onderhoud, door de verzoekers zelf verklaard aan de Bestendige Deputatie. Toch werden er op de maquette personen geplaatst op deze privé ruimtes (zie foto's in bijlage 2a) Daarom heeft de Deputatie de correcte beslissing genomen door de buitenruimte uit de vergunning te nemen. Dit zodat er hierover geen discussie meer kan bestaan.*

*De bewijsstukken van de verzoekers met de toegevoegde foto's van personen op het terras, dateren van 2007 en 2009. Op deze foto's is het onduidelijk waar de personen zich juist bevonden, daar de ingang grenst aan het terras . Na de genomen beslissing hebben ze er geen meer kunnen nemen, daar het terras alleen door onszelf gebruikt wordt.*

*De ingang en het domein van de verzoekende partij wordt gescheiden door onze muur en ons privé terrein van Fuchs André. Weliswaar is hun huis gebouwd op minder dan 2 m afstand van de scheidingslijn, waar de verzoekers zelf een bouwovertreiding begaan. .(bijlage 2b+4)*

*Onze klanten worden ook op de hoogte gebracht van ons reglement.(bijlage 3) Daardoor wordt het aantal mensen dat tijdens een feest buiten staan te roken beperkt en kunnen we deze op 1 hand tellen.*

*Waarom de verzoekers, met de argumentatie nu afkomen is onbegrijpelijk. De Deputatie heeft zelf de buitenruimte uitgesloten voor horecadoeleinden, zodat er in de toekomst hierover nooit een probleem kan bestaan.*

#### 2. PETITIE

*Een verwijzing naar de petitie van de heer Delbecque, ondertekend door de omwonenden (stuk 7 en 8 van de verzoekers) is eveneens irrelevant, want ze dateert van 2007. Het openbaar*



onderzoek van de gemeente Grimbergen heeft eveneens verklaard dat er geen klachten ontvangen werden betreffende de uitbating van het Koetsiershof. (bijlage5+12)

Van het begin van de klacht van de verzoekende partij laten we de klanten zelfs totaal niet meer toe op het terras en tuin. Daarom heb ik aangedrongen, om de buitenruimte niet meer in de vergunning op te nemen. Dit staat ook vermeld in het besluit van de deputatie. Bovendien hebben verschillende burens bij ons verklaard, totaal geen hinder te hebben van 't Koetsiershof. De rechtstreekse omwonenden staan volledig achter onze zaak. waaronder de familie Desmet,, de aanpalende nevenbuur, Kasteelstraat 119. Hierbij 2 verklaringen van hen.(zie bijlages 6, 7, 8a,8b,9,10,11 12

### 3. PARKEERMOGELIJKHEID

Hier ook is er geen probleem . zie de bestreden beslissing, die goed gemotiveerd is door de Deputatie Vlaams Brabant.

We vertrekken van de realiteit, met een gemiddelde van 25 á 30 personen; waarvan minstens 2 personen per auto, buiten diegenen die te voet of per fiets komen., daar het vaak buurtbewoners zijn. Hier hebben we maximum 10 à 15 parkeerplaatsen nodig. In de bestreden beslissing wordt duidelijk gesteld dat er naast de private parking van elke woning nog minstens 35 parkeerplaatsen zich in de onmiddellijke omgeving bevinden,(bijlage 8b, 13 en 14) zonder te spreken van de parkeerplaatsen op mijn privéterrein die de mogelijkheid biedt van 4 privé-plaatsen.

Op 25 oktober 2015 heeft Dhr Delbecque foto's van alle wagens in de straat genomen. Dit was tijdens de babyborrel van onze kleinzoon, onze eigen familiere unie. Zij hadden voldoende plaats om te parkeren op de straat, dicht bij onze zaal.

### 4. BESLUIT

Op alle punten heeft de Bestendige Deputatie een juist en overwogen besluit genomen.

### 5. HUIDIGE STAND VAN ZAKEN

Nieuwe vergunning aangevraagd en ontvangen : "functiewijziging van de ontvangstruimte (veranda) en de naastgelegen berging-afwas naar privéruimtes." Hier hebben de verzoekers ook al een verzoekschrift ingediend bij de Bestendige Deputatie Vlaams Brabant : onbegrijpelijk!

De Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar gaf hier o.m. de volgende conclusie aan : "Door een omzetting van enkele lokalen naar de woonfunctie wordt de druk op het perceel enkel verminderd en is er geen impact op de goede ruimtelijke ordening van de plaats".(Bijlage 15)  
..."

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

"...

De kritiek van verzoekende partijen steunt op de vaststelling dat de bestreden beslissing concludeert tot de bestaanbaarheid van de horecafunctie met de bestaande woonomgeving, en dit zonder afdoende en draagkrachtige motivering en op andersluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij de bestreden beslissing het negatief advies van de PSA weliswaar als het ware tot het hare maakt, doch daaraan een tegengestelde conclusie hecht, en doordat de bestreden beslissing nalaat een eigen en zelfstandig onderzoek uit te voeren naar de hinder veroorzaakt door de inrichting en louter afgaat op éézijdige door

*tussenkomen de partij aangebrachte beweringen en veronderstellingen om de bezwaren en opmerkingen geformuleerd door verzoekende partijen en de PSA opzij te schuiven.*

*In haar antwoordnota stelt verwerende partij wat betreft deze kritiek dat het niet vereist is een andersluidend verslag van de PSA punt voor punt te weerleggen en dat het volstaat alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering te bespreken.*

*Verzoekende partijen stellen echter vast dat de motivering net daar te kort schiet, namelijk doordat zij nalaat de andersluidende elementen op een overtuigende wijze en voorzien van draagkrachtige motieven te weerleggen.*

*Allereerst is er de vaststelling dat de horeca-inrichting gelegen is in een zeer dichtbebouwde omgeving die enkel bestaat uit woningen. Dit werd ook opgemerkt door de PSA en ook de bestreden beslissing stelt dat de inrichting is gelegen “in een rustige residentiële woonwijk”.*

*Niettemin oordeelt zij tot de verenigbaarheid van de inrichting met de omgeving.*

*Bovendien wordt de situatie gekenmerkt door de inplanting van de feestzaal, en meer bepaald van de veranda waarop de vergunning betrekking heeft, op nauwelijks 2 meter van de perceelsgrens. Voor de PSA is deze vaststelling alvast voldoende om te concluderen dat de inrichting niet als verenigbaar kan worden beschouwd met de goede ruimtelijke ordening.*

*Deze veranda werd trouwens zonder vergunning opgericht, zodat de bestreden beslissing niet enkel de functiewijziging van deze veranda betreft, doch ook het optrekken van dit bijgebouw.*

*De PSA merkt in zijn verslag terecht op: “De veranda reikt tot op 2 meter van de perceelsgrens. Zelfs voor constructies die niets met een bedrijvigheid hebben te maken, maar louter voor private doeleinden worden gebruikt, is een dergelijke afstand niet te verdedigen.” Daarmee geeft de PSA impliciet toch duidelijk te kennen dat dergelijke inplanting voor een hinderlijke inrichting als die van een horeca-activiteit zeker niet verdedigbaar is gelet op de plaatselijke toestand.*

*Daarop antwoordt de bestreden beslissing enkel dat de inplanting van de veranda eigenlijk het gevolg is van de daarvoor reeds vergunde inplanting van de woning, waar tegen de veranda werd aangebouwd, daarbij terzelfder tijd stellende dat ook de inplanting van de woning eigenlijk niet meer beantwoordt aan de thans gangbare normen, waar zij stelt: “De inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3,00m van de achterste perceelsgrens stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen maar werd wel vergund in 1963 (...)”*

*Deze vaststelling is alleszins geen afdoende motief om te kunnen besluiten dat de inplanting daarmee ook aanvaardbaar kan zijn voor het wijzigen van een bestemming van wonen naar horeca, te meer nu de PSA tot een tegengestelde conclusie komt. De vraag naar de inplanting van een bouwwerk is één, doch de vraag naar de inplanting van een bepaalde hinderlijke activiteit (en dus van het gebruik dat men aan dit gebouw gaat geven), op nauwelijks 2 à 3 meter van de perceelsgrens, is nog iets anders. De bestreden beslissing gaat nergens over tot de beoordeling van of het stellen van de vraag of de inplanting van een uitbreiding van de feestzaal op dergelijke geringe afstand van de perceelsgrenzen (en van de aanpalende en omringende woningen) wel aanvaardbaar is.*

*Bovendien wordt totaal voorbijgegaan aan de hinderaspecten die met de uitbating van een feestzaal gepaard gaan en met het eigen karakter van de omgeving. Zonder over te gaan tot*

*een concrete beoordeling (de bestreden beslissing minimaliseert immers de hinderaspecten), mag algemeen gesteld worden dat horeca-activiteiten, alleen al door de toeloop van de bezoekers, op zich als een hinderlijke activiteit moeten worden beschouwd , waarbij moet nagegaan worden, alleen al om redenen van goede ruimtelijke ordening, of dergelijke activiteiten niet beter in aan ander gebied worden ondergebracht. Rekening houdende met het feit dat deze activiteit hier bovendien werd ingeplant als enige niet residentiële activiteit in een voor het overige uitsluitend residentiële omgeving, kan redelijkerwijze niet besloten worden dat de uitbreiding van dergelijke activiteit nog verenigbaar is met de plaatselijke omgeving, te meer gelet op de plaatselijke aanleg en de inplanting van de veranda en dus van de feestzaal tot bijna tegen de perceelsgrens. Anders oordelen lijkt onredelijk, en althans vallen er in de bestreden beslissing geen motieven te vinden die de verenigbaarheid van dergelijke inrichting met de plaatselijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening aannemelijk kunnen maken. De enige opgelegde voorwaarde (namelijk het niet gebruiken van de buitenruimtes) is alvast niet van aard daar anders over te oordelen, nu daarmee niet wordt tegemoet gekomen aan de vaststelling dat de feestzaal een problematische inplanting kent in een louter residentiële en dichtbebouwde omgeving.*

*In de bestreden beslissing beperkt men zich tot de beoordeling van de vraag of het inplanten van het desbetreffende gebouw, op korte afstand van de perceelsgrens, toelaatbaar is, doch zonder daarbij ook de bestemming te betrekken die aan dat gebouw zal worden gegeven en zonder na te gaan of het aanmerkelijk uitbreiden van een feestzaal met bijna 40 m<sup>2</sup> in deze wel vergunbaar is.*

*Wat betreft de hinderaspecten die de uitbreiding van de horeca-activiteiten met zich meebrengen, valt in de bestreden beslissing geen enkel kritisch noch zelfstandig onderzoek te bespeuren naar de verenigbaarheid daarvan met de goede ruimtelijke ordening.*

*De verwerende partij stelt in haar nota dat met de verschillende hinderaspecten wel degelijk rekening zou zijn gehouden, doch zoals hierna zal blijken werd geen enkel van de hinderaspecten serieus onderzocht.*

*Zo stelt dat verwerende partij (zie haar nota pag. 12):*

- dat de feestzaal gelegen is in een rustige residentiële wijk met uitsluitend woongelegenheden (waarvan akte);*
- dat de feestzaal wordt gebruikt voor gemiddeld 30 personen (hetgeen niet belet dat dit in de toekomst meer kan zijn, bijvoorbeeld mocht de feestzaal worden overgenomen, wat trouwens ook elders zowel door de PSA als in de bestreden beslissing wordt toegegeven);*
- dat de oppervlakte van de feestzaal wordt uitgebreid tot 150 m<sup>2</sup>;*
- dat de geluidshinder gelet op de activiteiten en gelet op het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder aanvaardbaar is (terwijl het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder een eenzijdig door tussenkomende partij aangebracht document is dat door de gerechtsdeurwaarder werd opgesteld op het ogenblik dat er geen werkelijke activiteiten plaats vonden en terwijl het eenvoudig stellen dat de activiteiten geen noemenswaardige hinder veroorzaken – rekening houdende met de concrete ligging van deze feestzaal) kennelijk onredelijk is en niet gedragen wordt door onafhankelijke gegevens daaromtrent);*
- dat de terreininrichting slechts één wijziging telt tegenover de vergunde toestand, namelijk de veranda met een afstand tot de achterste perceelsgrens van 2,7m tot 2m; (waarvan akte, doch*

*met de bemerking dat niet valt in te zien in welke mate deze vaststelling kan bijdragen tot de beoordeling en de conclusie dat de hinder veroorzaakt door een feestzaal die daarin wordt uitgebaat daarmee aanvaardbaar zou zijn);*

*- dat de inplanting van de woning op minder dan 3m van de perceelsgrens niet overeenstemt met de gangbare normen, doch vergund is en er geen inkijk mogelijk zou zijn naar het naastliggende terrein, doch daarbij voorbijgaat aan de inkijk die wel mogelijk is naar het perceel en de woning van verzoekers, en niets afdoet aan de nabijheid van de inrichting, op nauwelijks enkele meters van de aanpalende eigendommen;*

*- dat er geen parkeerproblemen ontstaan op het openbaar domein, terwijl verzoekende partijen nog in het kader van de hoorzitting een fotoreportage hebben aangebracht die wijst op het tegendeel.*

*Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat dergelijke summiere en weinig zeggende motieven moeilijk afbreuk kunnen doen aan de vaststelling dat dergelijke uitbreiding van een horeca-activiteit, gelet op de toestand van de percelen, in dit geval redelijkerwijze niet vergunbaar is. Evenmin zijn deze motieven afdoende om tegemoet te komen aan de door de PSA geformuleerde kritiek naar perceelsgebruik en parkeerproblemen toe.*

*Wat betreft de parkeerproblematiek stelt de bestreden beslissing trouwens enkel dat er geen parkeerproblemen zijn nu de aanvrager “overtuigende stukken” aanbrengt die uitwijzen dat er geen parkeerproblemen zouden zijn, doch in de beslissing nalaat aan te geven om welke stukken het dan wel zou gaan, en dit terwijl verzoekende partijen een omstandige fotoreportage overhandigden ter hoorzitting waaruit blijkt dat er zich in de omgeving reeds tal van parkeerproblemen voordoen, zodat er nauwelijks nog parkeerruimte overblijft voor de feestzaalbezoekers, met alle gevolgen van dien.*

*In haar antwoordnota stelt verwerende partij wat dit betreft dat met deze “overtuigende stukken” zou worden bedoeld, een petitielijst waarin wordt gesteld dat er geen parkeerproblemen zouden zijn en een proces-verbaal waarbij de gerechtsdeurwaarder stelt: “Ik stel vast dat de straat waarin de feestzaal is gelegen voldoende parkeerruimte biedt meer bijzonder doordat het gedeelte van de straat rond een pleintje is gelegen waardoor er bijkomende parkeerruimte is deze omgeving wordt gecreëerd “. Daarmee gaat de gerechtsdeurwaarder die in opdracht van tussenkomende partij handelde trouwens verder dan het gewoon doen van vaststelling, doch gaat hij meteen over tot een persoonlijke appreciatie van de feiten, namelijk door te stellen dat er “voldoende” parkeerruimte zou zijn.*

*Verwerende partij meent dat zij deze eenzijdig door tussenkomende partijen aangebrachte gegevens als “overtuigend” dient te moeten aannemen, terwijl stukken die in het kader van de beroepsprocedure door verzoekende partijen werden aangebracht en die wijzen op het tegendeel, in de nota van verwerende partij (de bestreden beslissing zelf gaat daar totaal aan voorbij) worden afgedaan als een “éénzijdige fotoreportage van verzoekende partijen” die “geen enkele waarde heeft”, en waarbij ze stelt: “deze foto’s kunnen op eender welke plaats en op eender welk ogenblik genomen zijn, eventueel met inscenering van de situatie”.*

*Waarom verwerende partij, althans in haar nota, de door verzoekende partijen aangebrachte foto’s als “eenzijdig en mogelijke geënceneerd” afdoet, en de foto’s en verklaringen aangebracht door verzoekers als “waardevol”, is verzoekende partijen een raadsel. Dit klemt des te meer nu blijkt dat verwerende partij wat dat betreft alvast geen enkel zelfstandig onderzoek heeft gevoerd naar de gevolgen voor wat betreft mobiliteit en parkeergelegenheid. Dit klemt nog meer nu de verwerende partij daarmee ook de uitdrukkelijke en omstandig*

gemotiveerde kritiek van zowel de PSA als van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar naast zich neer legt waarbij duidelijk werd gewezen op de mobiliteitsproblemen en verkeersproblemen (zie verzoekschrift pag. 16 en 17).

Tussenkomen de partij stelt trouwens zelf in haar nota dat de door verzoekende partij aangebrachte foto's wel degelijk in de straat ter hoogte van de feestzaal werden genomen. Het is frappant te moeten vaststellen dat tussenkomen de partij de plaats waar deze foto's werden genomen wel kan situeren doch dat verwerende partij dit niet zou kunnen achterhalen en deze foto's terzijde meent te kunnen schuiven omdat zij op om het even welke plaats zouden kunnen zijn genomen. Dit alleen al wijst op de vooringenomenheid van verwerende partij, het gebrek aan dossierkennis en het ontbreken van enige eigen feitenvinding.

...

5.

De tussenkomen de partijen stellen nog in hun laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

1. Parkeergelegenheid.

Zoals de verzoekende partij, de heer en mevrouw Delbecque-Perdaens en de tussenkomen de partij beiden een reportage in bijlage hebben meegegeven, handhaven we onze stelling dat er soms veel en soms weinig tot geen wagens staan geparkeerd. Dit kunnen we als burens met hetzelfde zicht op de straat vaststellen. Dagelijks zijn er voor tientallen auto's een parkeerruimte in de straat.

Vanaf 1993 runden we de feestzaal in bijberoep.

Vanaf 2016, door mijn pensionering als bediende, is de activiteit in het Koetsiershof verminderd, waardoor de parkeergelegenheid op straat zelfs niet meer aan de orde kan komen. (Bijlage nr 1a-1b-1c) Op deze gedateerde foto's, kan de verzoekende partij het plein, "langwerpige driehoekige publieke groenzone" in de Kasteelstraat, zeker duidelijk herkennen. Zij kunnen niet beweren dat deze foto's gemanipuleerd werden, daar dit het dagelijks zicht is vanuit hun woonst in de Kasteelstraat 121 te Strombeek-Bever.

2. Ruimtelijke ordening.

De deputatie heeft bij deze rubriek een voldoende redenering gegeven.

Naar aanleiding van een andere vergunning, ontvangen op 21 april 2016 door de deputatie heeft de PSA vastgesteld op 7 april 2016 in zijn verslag aan de deputatie (bijlage nr 2), dat "Met de huidige omzetting van 2 ruimtes naar privaat gebruik wordt een omkering van de functies bekomen, waarbij ca. 142m<sup>2</sup> voor huisvesting zou tot stand komen en ca.115 m<sup>2</sup> voor de horecafunctie". (verslag PSA bijlage 2- 5.6a). Dit betreft de veranda en de afwasruimte.

Hierbij heeft de horecafunctie een ondergeschikte functie gekregen.

De PSA stelt anderzijds vast dat : "Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat het verminderen van de oppervlakte van de feestzaal ten voordele van de woonfunctie enkel tot een verkleinende dynamiek leidt van de functies ter plaatse en dus een verminderde ruimtelijke impact heeft".( verslag PSA bijlage 2-5.6d)

Op 8 november 2016 is de gemeente op de hoogte gebracht van de uitgevoerde werken naar privé, waardoor de ontvangstruimte "veranda" en de bijhorende bijkeuken terug privé zijn geworden (zie bijlage 3). Een copie van de factuur van de uitgevoerde werken (bijlage 4) en foto van de verhuis zitten hier ook in bijlage. (bijlage 5a)

Op dat ogenblik hebben we de foto's van het lege straatbeeld genomen. (Bijlage 5b) In het betoog van de wederantwoordnota van de verzoekende partij reppen ze geen woord over de effectief uitgevoerde werken om de horecazaak te verkleinen. Zie dossier, beroep van

verzoekende partij met rolnummer 1516/RvVb/0690/A, dat naar de raad van Vergunningsbetwistingen is gestuurd.

### 3. De inplanting van de woningen.

De woningen van de verzoekende partij Delbecque-Perdaens en de tussenkomende partij Fuchs A., zijn allebei gebouwd door de vader van mevrouw Perdaens.

Zo heeft de heer Perdaens de woning van de verzoekende partij gebouwd op minder dan 2 meter van de scheidingslijn met eigendom Fuchs A. In het verslag van de PSA, rubriek 5.3, wordt vermeldt dat :

"De zijgevel van deze woning staat op twee meter van de perceelgrens. (**woning Delbecque-Perdaens**) Volgens de gegevens van de gemeente werd voor deze woning een vergunning afgeleverd op drie meter van de perceelgrens.(verslag PSAbijlage 2-5.3) Zij hebben tot op vandaag geen regularisatie aangevraagd.

Over het huis met veranda van de tussenkomende partij, 't Koetsiershof in de Kasteelstraat 119B wordt

- in de vergunning van **10 september 2009** het volgende medegedeeld :

"Aan de deputatie wordt voorgesteld om de aanvraag te vergunnen om volgende redenen :

Door de inplanting van de veranda op de bestaande keermuur en in het verlengde van de vergunde woning is de inplanting op minder dan 3.00m van de perceelgrens aanvaardbaar"(zie bijlage 6A).

- In de vergunning van **17 september 2015** wordt het volgende medegedeeld :

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

Door de inplanting van de veranda op de bestaande keermuur en in het verlengde van de vergunde woning is de inplanting op minder dan 3.00m van de perceelgrens aanvaardbaar"(zie bijlage 6B

Hier wordt duidelijk over de aanbouw gesproken : de juiste plaats van inplanting. Daarna, in het besluit van de deputatie gaat het over het regulariseren van een bestemmingswijziging, veranda inbegrepen. (zie bijlage 6b)

Vroeger werd de veranda ook maar enkele keren per jaar, professioneel als receptieruimte gebruikt en dit altijd zonder storend effect. Inderdaad, de inkijk vanuit de veranda op een blinde muur van de woning van de verzoekende partij is ver te zoeken. Op heden is de veranda terug privé (zie vergunning deputatie bijlage 2)

De afstand tussen de veranda en de woning van Mevrouw Pascal De Mulder is meer dan 25 m. Mevr. De Mulder heeft dan ook bevestigd dat haar privacy optimaal is. (zie bijlage 7). De vloer van de veranda ligt 1.5 m onder het niveau tuin van Mevr. De Mulder en daarbij nog een scheidingshaag, die het volledige zicht verbergt. Er is dus geen sprake van inkijk.

..."

### *Beoordeling door de Raad*

#### **1.**

De verzoekende partijen stellen in wezen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de bestemming woongebied, de (plaatselijke) omgeving en de goede ruimtelijke ordening, verwijzende naar de artikelen 5.1.0 en 19 Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1 VCRO. Meer bepaald bekritiseren zij de situering van de aanvraag in een woonwijk met uitsluitend residentieel karakter en de beoordeling

in de bestreden beslissing van de geluidshinder en parkeer- en mobiliteitsimpact. Zij wijzen op het (deels) andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partijen wijzen in hun schriftelijke uiteenzetting naar de gevoegde nota bij hun verzoek tot tussenkomst. De VCRO noch het Procedurebesluit bevatten een bepaling die de griffie van de Raad verplicht om de verzoekende partijen op de hoogte te brengen van het verzoekschrift tot tussenkomst en/of van de beschikking daaropvolgend genomen door de Raad. De Raad kan met de hierin opgenomen “verdediging” geen rekening houden in de hiernavolgende beoordeling.

2.

Het betrokken perceel ligt in woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. In de mate de verzoekende partijen verwijzen naar artikel 19 van het Inrichtingsbesluit, moet opgemerkt worden dat sinds de inwerkingtreding van de VCRO de ‘goede ruimtelijke ordening’ beoordeeld wordt aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen in artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de eerste plaats na te gaan of het aangevraagde aangemerkt kan worden als “*handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf*”, omdat de te regulariseren werken niet louter betrekking hebben op de woonfunctie. Een horeca-uitbating valt onder de noemer ‘dienstverlening’ en is verenigbaar met de functie wonen, tenzij deze functie om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd. De verwerende partij dient bij deze beoordeling rekening te houden met de aard en de omvang van de horeca-uitbating, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en met het bijzonder karakter van het woongebied.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet ruimer gekeken worden dan wat bepaald is in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, waar vooral de “*onmiddellijke omgeving*” een rol speelt, daar waar artikel 4.3.1, §2 VCRO spreekt over de “*in de omgeving bestaande toestand*”, De “*in de omgeving bestaande toestand*” is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde moeten onderzocht worden. Het zijn dus niet meer uitsluitend de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die bij de beoordeling moeten betrokken worden, maar alle relevante elementen van de in de omgeving bestaande toestand, waarbij onder meer de aard en het gebruik van gebouwen of buitenruimten een belangrijk aspect vormen. In het licht van de te onderzoeken opgeworpen hinderaspecten zullen de onmiddellijk aanpalende percelen een relevant aspect van de omgeving vormen.

Wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij ter zake de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De aanvraag van 23 maart 2009 beoogt de regularisatie van een gelijkvloerse horecaruimte op een hoekperceel in de Kasteelstraat, bereikbaar door een verharde inrit en binnenkoer ter hoogte van de halfopen woning van de verzoekende partijen. De toegang tot de horecaruimte gebeurt via een ingang ter hoogte van de binnenkoer en de veranda. De veranda is gebouwd tegen de achtergevel op een bestaande keermuur. Het terrein heeft ook een vrijstaande garage/stockeerplaats en tuin.

Hoewel volgens de bouwplannen de feestzaal een deelruimte is van de gehele horecaruimte, die bestaat uit een feestzaal, keuken, berging-afwas (bijkeuken), sanitair, frigo, bar en veranda, doelen de verwerende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in hun (andersluidende) beoordelingen met de term feestzaal op *“de volledige benedenverdieping plus de aangebouwde veranda”*.

De aanvraag van 12 november 2015 beoogt volgens de eigen woorden van de tussenkomen partijen het “verkleinen” van de horecazaak, waarmee zij doelen op de tweede bestreden beslissing die enkel betrekking heeft op de herbestemming van de bijkeuken en de veranda. Beide bestreden beslissingen geven bij de historiek aan dat “in 1992 werd de feestzaal (zonder vergunning) ingericht, in 1996 werd de woning uitgebreid met een veranda (zonder vergunning)”.

4.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het (gedeeltelijk andersluidend) verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. In de mate de verwerende partij in de bestreden beslissing afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij de beslissing op die punten des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit geldt ook ten aanzien van de ingediende bezwaarschriften en beroepsgrievens.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij stellen eensluidend dat het (relevante) woongebied gekenmerkt wordt door *“nagenoeg uitsluitend”* eengezinswoningen in gesloten en halfopen verband met een woningdichtheid van ongeveer 40 woningen per ha, waarbij het hoekperceel wordt aanzien als een binnengebied waarrond zich 25 woningen bevinden met links (zijde veranda) en achteraan 11 *“rechtstreeks”* palende tuinen en rechts een halfopen woning (woning verzoekende partijen). De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij overwegen eveneens eensluidend dat de aanvraag in een *“rustige woonwijk met uitsluitend woongelegenheden”* ligt waarbij grotere exploitaties buiten deze woonwijk *“niet als relevant”* in de omgeving kunnen worden aanzien. Uit deze (eensluidende) vaststellingen en overwegingen blijkt dat de verwerende partij het bijzonder karakter van het residentieel woongebied onderzocht heeft.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit wel andersluidend dat de functiewijziging (feestzaal met beperkte omvang) niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving wegens het louter residentieel karakter van het woongebied en het afwentelen van de parkeerbehoefte op het openbaar domein, en dat de constructie (waarmee de veranda wordt bedoeld) door de beperkte perceelgrootte en inplanting ervan op korte afstand van de perceelgrens de draagkracht van de directe omgeving wordt overschreden. Uit de grieven van de verzoekende partijen blijkt dat zij ook op het *“zeer dens”* karakter van het woongebied hebben gewezen.

De verwerende partij diende omwille van voormelde andersluidende redenen de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger onderzoeken. Meer nog, de verwerende partij moet, gezien de strekking van het voorwerp van de voorliggende aanvraag (bestemmingswijziging en uitbreiding) in voorkomend geval niet enkel de horecafunctie op de benedenverdieping beoordelen, maar ook de veranda als niet-vergunde aangebouwde constructie.

5.1

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de veranda overwogen:

“ ...

e) Inzake de terreininrichting brengt de regularisatie slechts één wijziging aan tegenover de eerder vergunde toestand, nl. de veranda. De afstand tot de achterste perceelsgrens varieert volgens het inplantingsplan van 2.70m tot 2.00m. In deze dient de achterste perceelsgrens



*verstaan te worden als de grens die parallel is aan het gedeelte van de Kasteelstraat waarop de aanvraag uitmondt, waarbij de tuinstrook zijdelings is gelegen langs de woning. De inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3.00m van de achterste perceelsgrens stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen maar werd wel vergund in 1963, en is gezien de oriëntatie van de achterliggende woning en tuin aanvaardbaar. De veranda werd gebouwd op een bestaande keermuur in het verlengde van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw. Door het niveauverschil tussen de vloer van de veranda, ongeveer een meter lager dan de aanpalende tuin, is er geen inkijk vanuit de veranda in deze tuin. De privacy van de aanpalende tuinen komt niet in het gedrang.*

...

Uit deze motivering in de bestreden beslissing blijkt niet of de verwerende partij de woning van de verzoekende partijen in haar beoordeling heeft betrokken. Het blijkt dat de beoordeling van de verwerende partij enkel uitgaat van (de oriëntatie van) de “*achterliggende*” woning met tuin. Het kan evenwel moeilijk worden betwist dat de aangebouwde veranda dichterbij hun woning, die ook behoort tot de “*directe*” omgeving waarnaar het andersluidende standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar refereert en wat ook opgaat in het geval de veranda ingeschakeld wordt voor private doeleinden, dan de voormelde achterliggende woning.

## 5.2

Los de vraag of de milieukwaliteitsnormen inzake geluidshinder worden overschreden, blijkt dat de verwerende partij inzake geluidshinder een eigen beoordeling heeft gevoerd en dat zij op voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het gebruik van tuin als buitenruimte in functie van de horeca-activiteit met het opleggen van een voorwaarde uitsluit. Bovendien moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift de beoordeling van de verwerende partij ten onrechte trachten te beperken tot een stijlformule, met name één zinsnede, terwijl de verwerende partij hieraan een gehele alinea wijdt. Evenzeer blijkt dat de verwerende partij bij de weergave in de bestreden beslissing van de grieven van de verzoekende partijen hun “geluidsonderzoek” formeel vermeldt. De bestreden beslissing plaatst hier het (recentere) verslag van de gerechtsdeurwaarder tegenover. Het komt niet toe aan de Raad om deze beoordeling van de verwerende partij over te doen. De Raad mag zich immers niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de beoordeling op dit punt foutief of kennelijk onredelijk is.

Eenzelfde vaststelling geldt met betrekking tot de beoordeling van het aspect mobiliteitsimpact (parkeerproblematiek). De argumentatie van de verzoekende partijen omtrent de beoordeling van het mobiliteitsaspect in de bestreden beslissing komt er in essentie op neer dat zij niet begrijpen wat onder “overtuigende stukken” zou moeten worden begrepen. Deze stukken blijken evenwel uit de vermelde overwegingen onder de titel ‘horen’ in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen lezen de bestreden beslissing dus ook hier te selectief. De verwerende partij weerlegt in de bestreden beslissing het andersluidende standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van concrete en precieze gegevens. Bovendien staat tegenover de visie (en stukken) van de verzoekende partijen het verslag van de gerechtsdeurwaarder, de verklaringen van de omwonenden en de burgemeester.

## 6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## B. Eerste en tweede middel - tweede bestreden beslissing (II)

### Standpunt van de partijen

#### 1.1

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1., §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij formuleren dit samengevat als volgt:

“ ...

Doordat, verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning toekent zonder voldoende rekening te houden met de ware bedoelingen van de vergunningsaanvrager; dat de bestreden beslissing weliswaar stelt dat met de nodige omzichtigheid moet worden gekeken naar de ware bedoelingen van de aanvrager, en vervolgens vast stelt dat de veranda niet in rechtstreekse verbinding staat met de privatieve gedeelten van de woning en aldus het gebruik voor privé-doelen minder voor de hand ligt; dat zij bovendien opmerkt dat wat de berging betreft er wel een directe toegang is met de trap tot de woongelegenheden, maar de vraagstelling zich hier dan opdringt in hoeverre de feestzaal nog kan functioneren zonder ondersteunende afwasruimte; dat uit de motivering met ander woorden blijkt dat ook verwerende partij ernstige vragen heeft bij de bedoelingen van de aanvrager en vast stelt niet te zien hoe de aangevraagde werken en handelingen in de praktijk zullen kunnen worden verwezenlijkt;

En doordat, de bestreden beslissing stelt dat deze vaststellingen effectief twijfel kunnen oproepen, doch dat het niet doorvoeren van deze ingrepen enkel maakt dat wordt teruggevallen op de vandaag bestaande en vergunde toestand; dat een vergunning geen verplichting inhoudt tot uitvoering, maar slechts een toelating om iets uit te voeren; dat dergelijk motief dienend noch draagkrachtig is nu het de twijfel niet wegneemt ;

En doordat, de bestreden beslissing enerzijds wel erkent dat de uitvoering van de vergunningsaanvraag van dhr. Fuchs in werkelijkheid praktisch onuitvoerbaar is, doch tegelijkertijd een stedenbouwkundige vergunning verleent zonder bijkomende toelichting aan de aanvrager te vragen omtrent diens bedoelingen of intenties wat betreft de verschillende functies die aan het gebouw zullen worden gegeven, over de wijze waarop deze denkt bepaalde geïsoleerd geraakte woongedeelten nog te kunnen gebruiken, en over de wijze waarop hij denkt de bestemming feestzaal nog te kunnen uitoefenen binnen deze gewijzigde feitelijke en ruimtelijke context;

En doordat, in de bestreden beslissing wordt vermeld: (...) (Bestreden beslissing p. 4 – eigen onderlijning)

Terwijl, een vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag dient na te gaan wat de werkelijke intenties en bedoelingen zijn die schuil gaan achter een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en dient na te gaan of het aangevraagde wel in overeenstemming kan worden gebracht met de intenties of bedoelingen die men daarbij heeft gesteld; dat dit des te meer het geval dient te zijn indien er onduidelijkheid bestaat over de ware bedoelingen van de aanvraag en de vergunningverlenende overheid zelf uitdrukkelijk vaststelt niet in te zien hoe de gevraagde handelingen en werken daar concreet invulling kunnen aan geven;

En terwijl de vergunningverlenende overheid concreet dient na te gaan of alle aan het pand gegeven functies (in dat geval wonen en horeca) nog wel op een aanvaardbare en normale

*wijze kunnen worden uitgeoefend; dat uit dat onderzoek duidelijk dient te blijken welke ruimtes respectievelijk welke functies uitoefenen, hoe deze functies ten opzichte van mekaar staan en of de uitkomst van dergelijk onderzoek nog wel beantwoordt aan hetgeen dient te worden verstaan onder “goede ruimtelijke ordening”,*

*En terwijl de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening veronderstelt dat het aangevraagde wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die onder meer betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen;*

*En terwijl een zorgvuldig handelende overheid in geval van enige twijfel over de ware bedoelingen van de aanvrager, of in geval twijfels over de realiseerbaarheid van bepaalde intenties of van bepaalde functies, bijkomende verduidelijking dient te vragen tot dat zij zelf met zekerheid en duidelijkheid kan stellen welke deze zijn en vervolgens dient na te gaan of de gevraagde werken daaraan uitvoering kunnen geven of daarvan de verwezenlijking kunnen vormen;*

*Zodat de bestreden beslissing, door enerzijds ernstige vragen te stellen bij de beweegredenen van de aanvrager om de bestemmingswijziging van enkele lokalen door te voeren, en bovendien vast te stellen dat de uitvoerbaarheid van dergelijke bestemmingswijzigingen problematisch blijkt te zijn, geen blijk geeft van een zorgvuldig onderzoek van de aanvraag, laat staan van een zorgvuldige besluitvorming, nu zij niet blijkt onderzocht te hebben wat de gevolgen van de aanvraag zullen zijn voor het naast mekaar bestaan van de verschillende functies die aan het pand zullen worden gegeven en de gevolgen daarvan voor de goede ruimtelijke ordening, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen, minstens dat dit niet blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing en dat de enkele daartoe aangebrachte motieven alvast kennelijk niet draagkrachtig zijn, zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden zijn.*

*...*

## 1.2

De verwerende partij antwoordt dat er geen twijfel kan bestaan over het voorwerp van de aanvraag, met name de functiewijzigingen van de ontvangstruimte en de berging-afwas naar privéruimten, waardoor deze dan ook kan worden beoordeeld op grond van artikel 4.3.1 VCRO. Verder citeert zij de bestreden beslissing.

De verwerende partij antwoordt verder dat de verzoekende partijen enkel bedenkingen maken wat betreft het toekomstige gebruik van de berging en de afwasruimte. Het komt aan de aanvrager toe om de vergunning uit te voeren. In de bestreden beslissing is het voorwerp van de aanvraag op redelijke wijze afgebakend. De Raad beschikt slechts over een marginale controlebevoegdheid.

## 1.3

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog toe:

*“...*

*De bijkeuken werd volledig leeggehaald. Verouderde meubelen en toestellen werden weggehaald. Sommige toestellen werden verplaatst en aangesloten in de bestaande keuken, (Zie factuur loodgieter -bijlage 1 en bijkomende foto's - bijlage 2) om tot een volwaardige keuken te fungeren. Daarom ook hebben we de gemeente op de hoogte gebracht van het einde der werken. (bijlage 3)*

*...”*

#### 1.4

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

“ ...

*Verwerende partij heeft door niet na te gaan wat de werkelijke intenties en bedoelingen zijn, doch wel te erkennen dat niet valt in te zien hoe het aangevraagde concreet zou kunnen worden uitgevoerd, het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden, minstens de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing geen enkele blijk gegeven van een zorgvuldig onderzoek van de aanvraag, noch van een zorgvuldige besluitvorming aangezien zij steeds heeft nagelaten te onderzoeken wat de gevolgen van de aanvraag zouden zijn, laat staan deze gevolgen te benoemen.*

*Aldus verwerende partij zouden verzoekende partijen onterecht voorhouden dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag onduidelijk is, en heeft zij enkel haar bedenkingen opgeworpen wat betreft het toekomstige gebruik van de berging en afwasruimte.*

*Verzoekende partijen werpen op dat het eerste middel geen betrekking heeft op het voorwerp van de vergunningsaanvraag an sich, doch dat zij betrekking heeft op de onmogelijkheid van de uitvoering van het voorwerp van de vergunningsaanvraag.*

*Verzoekende en verwerende partij waren het er immers eerder al over eens dat de voorliggende vergunningsaanvraag om praktische redenen onuitvoerbaar is.*

*Op basis van deze vaststellingen had verwerende partij minstens een zorgvuldiger onderzoek moeten voeren naar de vergunningsaanvraag, de intenties van tussenkomende partij en de wijze van uitwerking van het voorwerp.*

...

*Een zorgvuldige vergunningverlenende overheid dient zelf na te gaan wat de werkelijke intenties zijn van een vergunningsaanvraag en dient dus conform de rechtspraak haar beslissing te steunen op een ‘zorgvuldige feitenvinding en een nauwgezette belangenafweging’. Verwerende partij heeft in casu niet voldaan aan deze voorwaarden doordat zij wel erkend heeft dat zij haar bedenkingen heeft bij de vergunningsaanvraag maar dat wegens het pensioen van tussenkomende partij de vergunning kon worden toegekend, daarbij niet de vraag stellend waarom een deel, ondanks de pensionering, toch nog bestemd en aangewend blijft als feestzaal. Met het oog op haar vergunningsbeslissing d.d. 17 september 2015 had verwerende partij hier zorgvuldiger moeten optreden teneinde onder meer de rechtszekerheid te waarborgen.*

...”

#### 1.5

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

*De beroeper stelt dat het plan niet geloofwaardig is en om die reden dient geweigerd te worden. In de wederantwoordnota van de heer Delbecque en mevrouw Perdaens tegen de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 8 maart 2017 aan de RvVb met ref 1516/RvVb/0690A - zie bijlage2 pg 2 - stipuleren de verzoekende partijen :*

...

*De beroepers weten maar al te goed het reilen en zeilen van de tussenkomende partij. Al jaren stellen ze vast dat de veranda weinig of nooit gebruikt wordt voor professionele doeleinden. (zie bijlage 3-3) zicht vanuit de vroegere besproken afwasruimte die een uitnodigende toegang verleent naar de veranda.*

*Nu we de aanvraag van bestemmingswijziging doorgevoerd hebben, komen ze met allerhande ongegronde argumenten af om dit tegen te spreken. (zie bijlage 3-4) zicht op de dag van vandaag, hoe de veranda ingericht is en gebruikt wordt. Het is overduidelijk dat de veranda en de vroegere afwasruimte niet meer kunnen gebruikt worden voor professionele doeleinden.  
..."*

## 2.1

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij formuleren dit samengevat als volgt:

*"...*

*Doordat, de bestreden beslissing beslist twee ruimten te herbestemmen naar privé, doch zonder na te gaan of het overblijvende gedeelte van de feestzaal op die manier nog wel kan functioneren en beantwoordt aan de milieu- en veiligheidsnormen en aan de andere aandachtspunten die dienen in acht te worden genomen; dat bovendien geen enkele voorwaarde wordt opgelegd teneinde er op toe te zien of te waarborgen dat de gewijzigde feestzaal nog wel beantwoordt aan alle voorschriften, daarbij niet in het minst de (brand)veiligheidsvoorschriften,*

*Terwijl, de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken en handelingen dient na te gaan of deze werken wel conformeren of kunnen conformeren met de ook in de andere beleidsdomeinen van toepassing zijnde normen, minstens dat in dat geval daartoe de nodige adviezen dienen te worden ingewonnen of de vereiste voorwaarden dienen te worden opgelegd; dat dit des te meer het geval is indien daaromtrent in het kader van het administratief beroep vragen werden gesteld door de beroepsindieners,*

*Zodat, de bestreden beslissing, door na te laten te onderzoeken of de aanvraag en de daardoor gewijzigde situatie, oppervlakte en configuratie van de feestzaal, repercussies kan hebben het vlak van de naleving van andere normen, en door na te laten te antwoorden op de daaromtrent door de beroepsindieners gestelde vragen en bezwaren, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zijn geschonden.  
..."*

## 2.2

De verwerende partij stelt dat het middel onontvankelijk is, omdat de relevante geachte sectorale milieuvoorwaarden voor feestzalen niet worden geduid dan wel aan welke brandveiligheidsnormen de feestzaal niet voldoet.

In ondergeschikte orde stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen niet betwisten dat de tweede bestreden beslissing leidt tot een verminderende ruimtelijke impact, en dat de exploitatie van het voorwerp van de aanvraag geen voorwerp van de tweede bestreden beslissing uitmaakt.

## 2.3

De tussenkomen partijen voegen hieraan nog toe dat volgens het document van de brandweer Vilvoorde in de veranda maximum 24 personen zijn toegelaten, en dat de brandweer op de hoogte is gebracht van de regularisatie en het volgende kon meedelen : "Zolang de eigenaar zelf de wijzigingen aanbrengt en zelf alles beheert blijft het bestaande reglement van kracht!"

## 2.4

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat zij in haar verzoekschrift wel duidelijk aangehaald welke normen volgens haar in het gedrang komen, minstens niet voldoende werden getoetst, met name de sectorale milieuvoorwaarden van toepassing op feestzalen en meer bepaald afdeling 5.32.1 van Vlarem II. Het tweede middel is dus ontvankelijk.

In de bestreden beslissing staat niets te lezen over de verenigbaarheid met deze regelgeving ondanks de gewijzigde configuratie, terwijl zij opmerkt dit bezwaar te hebben opgeworpen. De verwerende partij heeft dus onzorgvuldig gehandeld.

## 2.5

De tussenkomenende partijen ontwikkelen geen argumentatie met betrekking tot het tweede middel in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

De verzoekende partijen viseren met het eerste middel in essentie de volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

“ ...

*e) De beroeper stelt dat het plan niet geloofwaardig is en om die reden dient geweigerd te worden. In deze kan opgemerkt worden dat een zorgvuldig handelende overheid inderdaad dient te waken wat de ware bedoelingen zijn van een aanvraag en de nodige omzichtigheid, daarin aan de dag dient te leggen. Anderzijds moet er worden gewaakt dat niet tot tendentieuze aannames wordt gekomen. In deze kan opgemerkt worden dat de veranda niet in rechtstreekse verbinding staat met de privatieve gedeelte van de woning en aldus het gebruik voor privé-doelen minder voor de hand ligt. Inzake de berging dient gesteld dat er met een trap wel directe toegang is tot de woongelegenheden en dit in se wel kan functioneren, maar dat de vraagstelling zich hier dan opdringt in hoeverre de feestzaal nog kan functioneren zonder ondersteunende afwasruimte.*

*Tegenover deze vaststellingen, die effectief enige twijfel kunnen oproepen, staat het gegeven dat het niet doorvoeren van deze ingrepen maakt dat enkel wordt teruggevallen op de vandaag bestaande en vergunde toestand. Een vergunning houdt geen verplichting tot uitvoering in, maar slechts een toelating om iets uit te voeren. Wanneer van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt leidt dit op termijn enkel tot het verval van de vergunning. In dit geval betekent dit dan enkel een terugval naar de toestand waarover eerder al werd geoordeeld dat deze in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In die zin is het inbouwen van waarborgen om te vermijden dat de 'ware bedoeling' van de aanvraag zou worden doorgevoerd, in zoverre de voorgestelde aard misleidend zou zijn, niet aan de orde. Door het 'niet-uitvoeren' van de voorgestelde werken wordt geen toestand bekomen die niet in aanmerking komt voor vergunning.*

...”

Naast de vaststelling, op grond van bijgebrachte stukken in de jurisdictionele procedure bij de Raad, dat de tussenkomenende partijen de herstemming van twee horecaruimten (veranda en bijkeuken) naar woongedeelte reeds hebben doorgevoerd, blijkt uit deze overwegingen dat de verwerende partij in haar beoordeling uitgaat van de “toestand waarover eerder al werd geoordeeld dat deze in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening”, waarmee de verwerende partij op de eerste bestreden beslissing doelt.

Uit de bovenstaande bespreking van het middel in de zaak (I) blijkt evenwel dat de eerste bestreden beslissing, die betrekking heeft op de regularisatie van de horecaruimte (met inbegrip van de niet-vergunde veranda), onwettig is. Door de verknochtheid van beide aanvragen/beslissingen, zoals vastgesteld onder punt VI.B. en de reden waarom beide beroepen zijn samengevoegd, tast de vastgestelde onwettigheid van de eerste bestreden beslissing evenzeer de wettigheid van de tweede bestreden beslissing aan.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

2.

Het tweede middel wordt niet onderzocht omdat dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van de heer André FUCHS en mevrouw Mieke VRANCKX zijn ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 september 2015, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een bestemmingswijziging (horecaruimte) op een perceel gelegen te 1853 Strombeek-Bever (Grimbergen), Kasteelstraat 119b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 399D24.

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.

3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de functiewijziging van de ontvangstruimte en de naastgelegen berging-afwas op een perceel gelegen te 1853 Strombeek-Bever (Grimbergen), Kasteelstraat 119b, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 399S24.

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.

4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER