

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0854 van 9 december 2014  
in de zaak 1011/0113/A/8/0090

*In zake:*



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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*




bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Willem VAN BETSBRUGGE  
kantoor houdende te 3300 Tienen, IV° Lansierslaan 70

advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 september 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 26 augustus 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad  van 21 december 2004 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de achtergevel en het aanleggen van een ondergrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 10 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Yannick BALLON die loco advocaat Pieter JONGBLOET verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 17 januari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om ten gronde anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 7 juli 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de Stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van de achtergevel en het aanleggen van een ondergrondse parking”*.

Het perceel is gelegen langsheen de [REDACTED] te Leuven, zijnde een drukke gewestweg. De aanvraag beoogt de uitbreiding van een bestaande handelszaak in matrassen van de tussenkomende partij gevestigd op de gelijkvloerse verdieping met een gedeeltelijke onderkeldering van drie aaneengesloten woningen met nummer [REDACTED]. De meest rechtse woning van de drie, [REDACTED] betreft een halfopen bebouwing met rechts tegen de perceelsgrens een garage. De woning van de verzoekende partijen ligt rechts van de woning [REDACTED] en betreft eveneens een halfopen bebouwing. Langs de linker zijde van de woning van verzoekende partijen ligt een oprit naar een aan de achtergevel aansluitende garage, die grenst aan de garage van de woning [REDACTED].

De aanvraag voorziet een uitbreiding van de handelszaak met een ondergronds bijkomend volume in de tuinstrook dat grenst aan het perceel van de verzoekende partijen. De diepte van de uitbreiding bedraagt 13,70 meter en de breedte 26,49 meter gemeten aan de achterste muur. Het bijkomende ondergrondse bouwvolume bedraagt ongeveer 800 m<sup>3</sup>. De uitbreiding is bedoeld voor stockage, 3 parkeerplaatsen en magazijn. De toegang tot het ondergrondse volume wordt genomen via de op de rechter perceelsgrens bestaande garage die hiervoor aan de achterzijde een nieuwe opening met een poort krijgt met daarachter een hellend vlak. Achteraan links wordt op de plannen een uitrit voorzien die via een hellend vlak uitgeeft op een vluchtweg. Bovenop de vloerplaat van de ondergrondse uitbreiding wordt voorzien in een systeemplattendak met groenbedekking.

Een gelijkaardige aanvraag werd ingediend op 13 februari 2004 en werd vergund door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 4 mei 2004. Deze vergunning werd evenwel geschorst door de gemachtigde ambtenaar en daaropvolgend vernietigd door de minister bij besluit van 21 juni 2004, omdat de aanvraag niet werd onderworpen aan het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli 2004 tot en met 13 augustus 2004, worden 3 bezwaarschriften ingediend waaronder door de verzoekende partijen.

De gemachtigde ambtenaar brengt op 7 december 2004 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Het voorzien van een toegang vanaf de Oude Baan tot aan de achterzijde van de ondergrondse loods brengt zowel het woon- en leefgenot van de omwonenden als het normaal te verwachten doorgroend karakter van de tuinzone in het gedrang. Dergelijke voorziening is onverenigbaar met de omgeving en bijgevolg in strijd met artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*Bovendien voorziet de aanvraag de uitvoering van bouwwerken op het rechtsaanpalend perceel, evenwel zonder toestemming van de betrokken eigenaars.*

**Algemene conclusie**

*Om voormelde redenen is het ingediend project NIET verantwoord.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 21 december 2004 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij gelet op het ongunstig en bijgevolg bindend advies van de gemachtigde ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 januari 2005 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 maart 2005 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Op dit moment is het bedrijf ingericht op het gelijkvloers van het gebouw met gedeeltelijke onderkeldering. Volgens het statistisch formulier wordt op dit ogenblik 647 m<sup>2</sup> van het gebouw aangewend voor andere functies dan wonen en berging, op de plannen is af te lezen dat minstens 600 m<sup>2</sup> in gebruik is voor het bedrijf op het gelijkvloers en in de kelder. De uitbreiding van de bedrijfsruimte gebeurt door verdere onderkeldering van de bestaande gebouwen (ca. 118m<sup>2</sup>) en de uitbreiding van de kelderruimte (ca. 336m<sup>2</sup>) en in totaliteit dus ca. 454m<sup>2</sup>. De bedrijfsoppervlakte neemt dus ongeveer met 75% toe. Dit moet mogelijk maken om een deel van de wagens die anders op de oprit, of tot op de stoep en straat halt houden, binnen te laten rijden voor levering en ophaling. Voor het overige wordt de opslagcapaciteit verhoogd. Een toename van de bedrijfsoppervlakte houdt ongetwijfeld ook een toename van de afzetcapaciteit en dynamiek van het bedrijf in. Gezien de aard van de bedrijvigheid (stockverkoop matrassen) en de ruimtebehoefte van de producten is het onderscheid tussen verkoopsoppervlakte en opslag moeilijk te maken. In principe kan een dergelijke bedrijvigheid verweven worden in het woonweefsel.*

*De aanvrager merkt terecht op dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopsoppervlaktes, ook ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing komen meermaals voor. In principe kan een dergelijke perceelsinrichting en de betrokken functie overwogen worden op de plaats. De draagkracht van de omgeving is voldoende om een bedrijf van de voorgestelde omvang toe te laten. De problematiek van de aansluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen kan mits eventuele voorwaarden die te verbinden zijn aan de vergunning opgelost worden. Belangrijk hierbij is echter dat de ontsluiting van het bedrijf afdoend moet zijn. De configuratie van het perceel is hierbij van belang.*

*Het betrokken bedrijf heeft nood aan twee in-/of uitritten, in de eerste plaats al als vluchtweg omwille van de brandveiligheid. Op dit moment is er een inrit aan de voorzijde en een tweede ontsluiting langs de tuinzone vanaf de achterliggende [REDACTED]. Deze tweede ontsluiting betreft een licht versterkt aardewegje (dubbel rijspoor). Deze tweede ontsluiting is niet publiek aangegeven, maar het is duidelijk dat er toch een frequent gebruik door bedrijfswagens plaatsvindt. Deze toegang gaat dwars over de ca. 200m brede strook tussen de [REDACTED]. Deze tuin grenst aan 15 aanpalende eigendommen (tuinen), waaronder een reeks woningen aan de [REDACTED] die met de achtertuinen hieraan grenzen. Het is wenselijk om in alle omstandigheden binnengebied tussen de straten te vrijwaren van alle autoverkeer, teneinde de leefkwaliteit in de omliggende tuinstroken te beschermen. In geen geval kan een bestaande situatie zo bevestigd of versterkt worden.*

*Op de plannen is deze uitweg als 'vluchtweg' aangegeven. De gemeente stelt voor om in de vergunning onder de voorwaarden op te nemen dat deze uitweg geen permanente toegang kan vormen tot de garage/opslagplaats en slechts in nood kan gebruikt worden.*

*In principe komt dit neer op de onbruik van de toegangsweg. Het is echter duidelijk dat nu reeds de weg een functie vervult binnen de bedrijvigheid, die door de uitbreiding nog zal toenemen, zodat deze voorwaarde de bedrijfsvoering hypothekeert. Bovendien kan niet belet worden om vanaf het openbaar domein rechtstreeks met een voertuig je eigen perceel te betreden via een bestaande onverharde toegang. Het is niet duidelijk hoe dergelijke voorwaarde afdwingbaar kan worden gemaakt.*

*Door het feit dat het bedrijf is ondergebracht in panden in aaneengesloten bebouwing, met slechts één grote toegangspoort en inrit aan de straat, belemmert een goede uitbouw van het bedrijf ter plaatse. Gezien de bebouwing zich grotendeels vóór de rooilijn bevindt zijn bijkomende inritten of ondergoorgangen in voorgevel ook niet mogelijk. De precedënten waarnaar de aanvrager verwijst zijn enerzijds een hoekpand met een zijdelingse ontsluiting vanaf de aanpalende straat (electro Grietens) en anderzijds een pand in open bebouwing (uitgeverij Indicator) waarbij ook de afwikkeling van in- en uitrijden integraal aan de straatzijde kan gebeuren. Het gunstig advies van de afdeling Wegen uit kan slechts beschouwd worden als een instemming met het principe van het creëren van één enkele in- en uitrit. Dit advies houdt geen uitspraak in over de rest van de perceelsinrichting en de creatie van een vluchtweg en valt buiten de bevoegdheid van deze afdeling. De perceelsinrichting met een bijzonder lange vluchtweg doorheen de tuinstroken, waarvan het gebruik voor andere doeleinden niet kan verhinderd worden, kan niet aanvaard worden.*

- Voorstel van beslissing

*Aan de bestendige deputatie wordt voorgesteld om het beroep niet in te willigen om volgende redenen:*

- *de 'vluchtweg' die wordt voorgesteld betreft een bestaande aardeweg die de hele tuinzone over een lengte van bijna 200m doorkruist en die binnen de bedrijfsvoering reeds gebruikt wordt. Deze weg verstoort de leefkwaliteit en de normale functie van de tuinstroken in dit binnengebied.*
- *er is geen enkele waarborg dat de aardeweg niet langer gebruikt zou worden tenzij bij een reële noodtoestand. Temeer daar er een aanzienlijke uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte wordt beoogd.*
- *de ligging van het pand in gesloten verband en vóór de rooilijn belemmert een uitbouw van het bedrijf op een wijze dat het afdoend toegankelijk is en de nodige veiligheid kan bekomen worden zonder de uitstrook hierbij betrokken wordt.*
- *de draagkracht van het perceel is onvoldoende om een uitbreiding van de bedrijvigheid toe te staan op deze plaats.*

*...*

Na de hoorzitting van 26 april 2005 beslist de verwerende partij op 26 april 2005 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder een aantal voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de bestendige deputatie het beroep inwilligen om volgende redenen:*

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats.*
- *het verweven van handelsfuncties met de woonfunctie is op deze plaats verantwoord.*

- de toename van de bedrijvigheid leidt niet tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats.
- door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume blijft de tuinstrook maximaal gevrijwaard en de hinder naar de omliggende tuinen beperkt.
- de nieuwe ondergrondse parkeerruimte zal de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde bevorderen.

*Het beroep kan worden ingewilligd, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:*

- *De vluchtweg achteraan kan enkel gebruikt worden in noodgevallen (zoals brandgevaar).*  
*De vluchtweg kan in geen geval van een verharding voorzien worden en dient in zijn bestaande toestand behouden te blijven. De vluchtweg kan niet als permanente toegangsweg tot de ondergrondse garage/opslagruimte gebruikt worden.*
- *De overige voorwaarden die door de gemeente werden voorgesteld in het eerder dossier worden nageleefd:*
  - *er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden op het terrein*
  - *de bestaande invulling van de linkse en rechtse perceelsafscheiding blijft ongewijzigd.*
  - *de voorwaarden in het advies van de afdeling Wegen worden nageleefd.*
  - *de groenbeplanting moet aangelegd worden in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken.*
  - *voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig.*

...

Deze vergunning werd door de verzoekende partijen aangevochten bij de Raad van State met een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring. De vordering tot schorsing werd verworpen omdat niet voldaan was aan de schorsingsvoorwaarde van het 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'. Bij arrest nr. 204.322 van 26 mei 2010 heeft de Raad van State de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2005 vernietigd. De Raad van State heeft geoordeeld dat de beslissing van de verwerende partij niet afdoende was gemotiveerd op het vlak van de bestaanbaarheid van het project met de bestemming woongebied, en op het vlak van de verenigbaarheid van de uitbreiding met de onmiddellijke omgeving.

Ingevolge de vernietiging door de Raad van State diende de verwerende partij zich opnieuw in heroverweging uit te spreken over het beroep van de tussenkomen partij.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft opnieuw een (ditmaal gunstig) verslag opgesteld op 16 augustus 2010. Hierin werd o.m. het volgende overwogen:

“ ...

*4. De Raad van State stelt voorop dat wat de bestaanbaarheid met de omgeving betreft onder meer criteria als de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen dienen worden betrokken. Het bijkomend volume van ca. 800 m<sup>3</sup> bevindt zich ondergronds, waarbij deze 800 m<sup>3</sup> een relatief beperkte ruimte is die ondergeschikt is aan de grotere bouwvolumes die de statige woningen aan de straat kenmerken. De ondergrondse aanleg maakt de ruimtelijke impact op de omgeving verwaarloosbaar. De bedrijvigheid wordt door deze bijkomende opslagplaats niet vergroot, enkel wordt de levering functioneler en krijgt de toelevering een kleinere*

frequentie. Er is ook geen sprake van een toename van het aantal tewerkgestelde personen. Gezien het behoud van de bestaande omvang van de bedrijvigheid, en de betere functionele inrichting, kan hier enkel een afname van mogelijke hinderlijkheid volgen. Deze bestaande toestand betrof een vergunde toestand. De aanvraag komt dus eerder neer op een sanering van een vergunde toestand waarbij een verbetering van de bestaande situatie zal worden bekomen en geen versterking van de functie. Gezien de eerder beperkte omvang van het bedrijf dient ook gesteld dat hier een verweving van het woonweefsel nog haalbaar is en de mogelijkheden van het eigendom (breedte van ca. 23m aan de straat, ca. 54 are groot) voldoende zijn om dit bouwprogramma op te vangen.

De Raad van State stelt verder nog voorop dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid niet kan worden voorbijgegaan aan de omgevingskenmerken die zijn beschreven. In casu gaat het hier om grotere oude statige woningen. Dienaangaande dient gesteld dat aan het straatbeeld niets gewijzigd wordt. Het bedrijf zelf is overeenkomstig de aanpalende eigendommen opgebouwd met twee samengevoegde statige woningen aan de straat, hieraan zal niets wijzigen. Bij de verbouwing werd de halfronde oude toegangspoort ook ongewijzigd bewaard. De aanvraag heeft dus geen enkele impact op dit straatbeeld en zal dit vanzelfsprekend dan ook niet schaden. Verder kan gesteld dat door de uitbreiding de bouwdiepte van de bebouwing ondergronds vergroot, maar deze even groot op de benedenverdieping blijft, zijnde kleiner dan de bestaande bouwdiepte op het rechts aanpalend perceel en groter dan op het links aanpalende perceel. De ruimtelijke weerslag op deze percelen blijft echter ongewijzigd.

5. Belangrijk is dat de ontsluiting van het bedrijf afdoend moet zijn, dit leidde tot het enige bezwaar van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en gaf aanleiding voor de stad om voorwaarden aan de geschorste vergunning te verbinden. De configuratie van het perceel is hierbij van belang. Het betrokken bedrijf heeft om reden van brandveiligheid nood aan een tweede uitrit als vluchtweg. Op dit moment is er een inrit aan de voorzijde en een tweede ontsluiting langs de tuinzone vanaf de achterliggende Oude Baan. Deze tweede ontsluiting is niet publiek aangegeven, en wordt met een poort van de straat afgescheiden. Dit wegje wordt slechts uitzonderlijk en voor private doeleinden gebruikt, maar maakt geen essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering uit. Dit wordt bevestigd door getuigenverklaringen van de burens, die worden aangebracht door de aanvrager. Dit kan ook ter plaatse worden vastgesteld.

Deze toegang gaat dwars over de ca. 200m brede strook tussen de [REDACTED]. Deze tuin grenst aan 15 aanpalende eigendommen (tuinen), waaronder een reeks woningen aan de [REDACTED] die met de achtertuinten hieraan grenzen. Het is wenselijk om in alle omstandigheden binnengebieden tussen de straten maximaal te vrijwaren van autoverkeer, teneinde de leefkwaliteit in de omliggende tuinstroken te beschermen. In geen geval kan deze bestaande situatie versterkt worden. De aanvrager stelt met klem dat dit ook niet zal gebeuren, dat het hier uitsluitend om een noodweg gaat en dit als voorwaarde aan de aanvraag kan verbonden worden. Op de plannen is deze uitweg dan ook als een 'vluchtweg' aangegeven. De gemeente stelt voor om in de vergunning onder de voorwaarden op te nemen dat deze uitweg geen permanente toegang kan vormen tot de garage/opslagplaats en slechts in nood kan gebruikt worden. Zo werd dit ook in de voorgaande geschorste vergunning opgenomen. In principe komt dit neer op de onbruik van de toegangsweg. De Deputatie treedt het standpunt bij dat het verbinden van deze voorwaarde aan de vergunning een waarborg kan bieden om een verstoring in dit binnengebied te beletten.

6. Aldus kan besloten worden dat de draagkracht van de omgeving voldoende is om een bedrijf van de voorgestelde omvang toe te laten. Bij het afleveren van de vergunning is het aangewezen om ook de andere voorwaarden die door de gemeente worden

vooropgesteld bij de eerder afgeleverde vergunning te hernemen. De voorwaarde aangaande de parkeerverordening kan hierin worden nagelaten gezien de aanvraag hieraan reeds voldoet.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats;
- het verweven van handelsfuncties met de woonfunctie is op deze plaats verantwoord;
- de toename van de bedrijvigheid leidt niet tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats;
- door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume blijft de tuinstrook maximaal gevrijwaard en de hinder naar de omliggende tuinen beperkt;
- de nieuwe ondergrondse parkeerruimte zal de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde bevorderen.

#### Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van de [REDACTED] inwilligen.
  - 2) De stedenbouwkundige vergunning verlenen, met de volgende voorwaarden:
    - De vluchtweg achteraan kan enkel gebruikt worden in noodgevallen (zoals brandgevaar).

De vluchtweg kan in geen geval van een verharding voorzien worden en dient in zijn bestaande toestand behouden te blijven. De vluchtweg kan niet als permanente toegangsweg tot de ondergrondse garage/opslagruimte gebruikt worden.
    - De overige voorwaarden die door de gemeente werden voorgesteld in het eerder dossier worden nageleefd:
      - ➔ er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden op het terrein;
      - ➔ de bestaande invulling van de linkse en rechtse perceelsafscheiding blijft ongewijzigd;
      - ➔ de voorwaarden in het advies van de afdeling Wegen worden nageleefd;
      - ➔ de groenbeplanting moet aangelegd worden in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken;
      - ➔ voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig.
- ...

De verwerende partij heeft in heroverweging op 26 augustus 2010 het beroep van de tussenkomenende partij ingewilligd, en heeft opnieuw de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden op grond van een aangepaste motivering. In deze beslissing wordt o.a. het volgende overwogen:

“ ...

3. Op dit moment is het bedrijf ingericht op de benedenverdieping van het gebouw met gedeeltelijke onderkeldering. Volgens het statistisch formulier wordt op dit ogenblik 647m<sup>2</sup> van het gebouw aangewend voor andere functies dan wonen en berging. Op de plannen is af te lezen dat minstens 600 m<sup>2</sup> in gebruik is voor het bedrijf op de benedenverdieping en in de kelder. De uitbreiding van de bedrijfsruimte gebeurt door verdere onderkeldering van de bestaande gebouwen (ca. 118 m<sup>2</sup>) en de uitbreiding van de kelderruimte (ca. 336m<sup>2</sup>) in totaliteit dus ca. 454m<sup>2</sup>. De bedrijfsoppervlakte neemt dus ongeveer met 75% toe. Dit moet mogelijk maken om een deel van de wagens die anders op de oprit, of tot op de stoep en straat halt houden, binnen te laten rijden voor levering en ophaling. Voor het overige wordt de opslagcapaciteit verhoogd zodat de aanleveringsfrequentie kan dalen. Gezien de aard van de bedrijvigheid (stockverkoop matrassen) en de



*ruimtebehoevendheid van de producten is aan te nemen dat een grote behoefte aan opslag bestaat. Uit de planopvatting kan worden afgeleid dat de onderkeldering louter ten dienste van deze opslag staat en niet bezocht wordt door klanten.*

*In principe kan een dergelijke bedrijvigheid verweven worden in het woonweefsel. Hierbij dient overwogen of de schaal van het bedrijf na verbouwing nog aanvaardbaar zal zijn voor de plaats. De aanvrager merkt terecht op dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopoppervlaktes en ook dat ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing meermaals voorkomen. Dit is zo bij electrozaak Grietens (ca. 200m meer richting centrum) en bij uitgeverij Indicator (ca. 200m van het centrum weg). Bij electrozaak Grietens is de uitbouw op de benedenverdieping aanzienlijk groter, bij uitgeverij Indicator is de uitbouw op de kelderverdieping aanzienlijk groter.*

*De plaats maakt deel uit van het stedelijk weefsel met een hoog uitrustings- en ontsluitingsniveau, waarbij een verweving van functies tot de wenselijke uitbouw van de plaats hoort, mits er een verenigbaarheid is met de onmiddellijke omgeving.*

*4.De Raad van State stelt voorop dat wat de bestaanbaarheid met de omgeving betreft onder meer criteria als de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen dienen worden betrokken. Het bijkomend volume van ca. 800 m<sup>3</sup> bevindt zich ondergronds, waarbij deze 800 m<sup>3</sup> een relatief beperkte ruimte is die ondergeschikt is aan de grotere bouwvolumes die de statige woningen aan de straat kenmerken. De ondergrondse aanleg maakt de ruimtelijke impact op de omgeving verwaarloosbaar. De bedrijvigheid wordt door deze bijkomende opslagplaats niet vergroot, enkel wordt de levering functioneler en krijgt de toelevering een kleinere frequentie. Er is ook geen sprake van een toename van het aantal tewerkgestelde personen. Gezien het behoud van de bestaande omvang van de bedrijvigheid, en de betere functionele inrichting, kan hier enkel een afname van mogelijke hinderlijkheid volgen. Deze bestaande toestand betrof een vergunde toestand. De aanvraag komt dus eerder neer op een sanering van een vergunde toestand waarbij een verbetering van de bestaande situatie zal worden bekomen en geen versterking van de functie. Gezien de eerder beperkte omvang van het bedrijf dient ook gesteld dat hier een verweving van het woonweefsel nog haalbaar is en de mogelijkheden van het eigendom (breedte van ca. 23m aan de straat, ca. 54 are groot) voldoende zijn om dit bouwprogramma op te vangen.*

*De Raad van State stelt verder nog voorop dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid niet kan worden voorbijgegaan aan de omgevingskenmerken die zijn beschreven. In casu gaat het hier om grotere oude statige woningen. Dienaangaande dient gesteld dat aan het straatbeeld niets gewijzigd wordt. Het bedrijf zelf is overeenkomstig de aanpalende eigendommen opgebouwd met twee samengevoegde statige woningen aan de straat, hieraan zal niets wijzigen. Bij de verbouwing werd de halfronde oude toegangspoort ook ongewijzigd bewaard. De aanvraag heeft dus geen enkele impact op dit straatbeeld en zal dit vanzelfsprekend dan ook niet schaden. Verder kan gesteld dat door de uitbreiding de bouwdiepte van de bebouwing ondergronds vergroot, maar deze even groot op de benedenverdieping blijft, zijnde kleiner dan de bestaande bouwdiepte op het rechts aanpalend perceel en groter dan op het links aanpalende perceel. De ruimtelijke weerslag op deze percelen blijft echter ongewijzigd.*

*5.Belangrijk is dat de ontsluiting van het bedrijf afdoend moet zijn, dit leidde tot het enige bezwaar van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en gaf aanleiding voor de stad om voorwaarden aan de geschorste vergunning te verbinden. De configuratie van*

het perceel is hierbij van belang. Het betrokken bedrijf heeft om reden van brandveiligheid nood aan een tweede uitrit als vluchtweg. Op dit moment is er een inrit aan de voorzijde en een tweede ontsluiting langs de tuinzone vanaf de achterliggende [REDACTED]. Deze tweede ontsluiting is niet publiek aangegeven, en wordt met een poort van de straat afgescheiden. Dit wegje wordt slechts uitzonderlijk en voor private doeleinden gebruikt, maar maakt geen essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering uit. Dit wordt bevestigd door getuigenverklaringen van de burens, die worden aangebracht door de aanvrager. Dit kan ook ter plaatse worden vastgesteld.

Deze toegang gaat dwars over de ca. 200m brede strook tussen de [REDACTED]. Deze tuin grenst aan 15 aanpalende eigendommen (tuinen), waaronder een reeks woningen aan de [REDACTED] die met de achtertuinen hieraan grenzen. Het is wenselijk om in alle omstandigheden binnengebieden tussen de straten maximaal te vrijwaren van autoverkeer, teneinde de leefkwaliteit in de omliggende tuinstroken te beschermen. In geen geval kan deze bestaande situatie versterkt worden. De aanvrager stelt met klem dat dit ook niet zal gebeuren, dat het hier uitsluitend om een noodweg gaat en dit als voorwaarde aan de aanvraag kan verbonden worden. Op de plannen is deze uitweg dan ook als een 'vluchtweg' aangegeven. De gemeente stelt voor om in de vergunning onder de voorwaarden op te nemen dat deze uitweg geen permanente toegang kan vormen tot de garage/opslagplaats en slechts in nood kan gebruikt worden. Zo werd dit ook in de voorgaande geschorste vergunning opgenomen. In principe komt dit neer op de onbruik van de toegangsweg. De Deputatie treedt het standpunt bij dat het verbinden van deze voorwaarde aan de vergunning een waarborg kan bieden om een verstoring in dit binnengebied te beletten.

6. Aldus kan besloten worden dat de draagkracht van de omgeving voldoende is om een bedrijf van de voorgestelde omvang toe te laten. Bij het afleveren van de vergunning is het aangewezen om ook de andere voorwaarden die door de gemeente worden vooropgesteld bij de eerder afgeleverde vergunning te hernemen. De voorwaarde aangaande de parkeerverordening kan hierin worden nagelaten gezien de aanvraag hieraan reeds voldoet.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats;
- het verweven van handelsfuncties met de woonfunctie is op deze plaats verantwoord;
- de toename van de bedrijvigheid leidt niet tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats;
- door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume blijft de tuinstrook maximaal gevrijwaard en de hinder naar de omliggende tuinen beperkt;
- de nieuwe ondergrondse parkeerruimte zal de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde bevorderen.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd te worden:

-De vluchtweg achteraan kan enkel gebruikt worden in noodgevallen (zoals brandgevaar). De vluchtweg kan in geen geval van een verharding voorzien worden en dient in zijn bestaande toestand behouden te blijven. De vluchtweg kan niet als permanente toegangsweg tot de ondergrondse garage/opslagruimte gebruikt worden.

-De overige voorwaarden die door de gemeente werden voorgesteld in het eerder dossier worden nageleefd:

➔ er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden op het terrein;

- ➔ *de bestaande invulling van de linkse en rechtse perceelsafscheiding blijft ongewijzigd;*
- ➔ *de voorwaarden in het advies van de afdeling Wegen worden nageleefd;*
- ➔ *de groenbeplanting moet aangelegd worden in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken;*
- ➔ *voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd genomen op 26 augustus 2010. Uit het dossier blijkt niet wanneer de bestreden beslissing werd aangeplakt.

In het administratief dossier van de verwerende partij bevindt zich wel de aangetekende brief van 27 augustus 2010 waarmee de verwerende partij haar besluit ter kennis brengt van de tussenkomen partij. De tussenkomen partij ontving het bestreden besluit dus ten vroegste op 28 augustus 2010, zodat men ten vroegste op 28 augustus 2010 tot aanplakking kon overgaan.

In ieder geval dient de Raad vast te stellen dat het beroep ingesteld door de verzoekende partijen bij aangetekende brief van 27 september 2010 tijdig werd ingesteld, dit is binnen de termijn van 30 dagen die ingaat de dag na deze van de eerst mogelijke datum van aanplakking.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat in het beroep tot nietigverklaring niet wordt uiteengezet welke precieze hinder of nadelen de verzoekende partijen van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning kunnen ondervinden.

Gelet op het feit dat de werken reeds werden uitgevoerd in uitvoering van de eerdere, door de Raad van State naderhand vernietigde vergunning, en de uitgebreide handelszaak reeds enige jaren in exploitatie is, moet van de verzoekende partijen worden verwacht dat deze de concrete hinder en nadelen kunnen omschrijven en aantonen. De uitbreiding van de handelszaak heeft de hinder voor de onmiddellijke omgeving effectief verminderd, en, dit is aldus de tussenkomen partij de reden waarom geen concrete hinderaspecten worden aangetoond.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de omschrijving van de hinder of nadelen geen verplichte vermelding betreft volgens artikel 4.8.16, §3 VCRO.

Daarnaast verwijzen de verzoekende partijen uitdrukkelijk naar de uiteenzetting van het tweede en derde middel in hun verzoekschrift, waarin wordt gerefereerd naar verkeershinder en parkeerproblemen en het gewijzigde uitzicht van de tuinzone ingevolge de ondergrondse uitbreiding.

Verder merken de verzoekende partijen op dat de toename van de bedrijfsoppervlakte een toename van de dynamiek van het bedrijf met zich meebrengt of minstens kan meebrengen. Dit betekent of kan betekenen dat er meer cliënteel komt, dat er meer geleverd en afgehaald wordt, en dat er een grotere parkeerdruk is voor de woning van de verzoekende partijen en dat er groter aantal passages is langsheen de woning van verzoekende partijen.

De verzoekende partijen stellen dat de Raad van State in arrest nr. 204.322 van 26 mei 2010 hun vordering tegen de eerder verleende vergunning voor dezelfde werken heeft gegrond verklaard, hetgeen impliceert dat zij in de ogen van de Raad van State een belang hadden.

De verzoekende partijen stellen dat, indien artikel 4.8.16 VCRO zo zou worden geïnterpreteerd dat een belanghebbende die zich tot 1 september 2009 tot de Raad van State kon richten tegen een stedenbouwkundige vergunning die is afgeleverd voor een terrein in zijn onmiddellijke omgeving, niet noodzakelijk een persoon is die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.16 VCRO, dit artikel 23 van de Grondwet schendt. Het verkleinen van de kring van belanghebbenden die zich tegen een bouwproject kunnen verzetten, vermindert op aanzienlijke wijze het beschermingsniveau van het leefmilieu aldus de verzoekende partijen. In voorkomend geval stellen de verzoekende partijen voor om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof teneinde te weten of artikel 4.8.16 VCRO artikel 23 van de Grondwet schendt.

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij 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 ondervindt of zal ondervinden.

De verzoekende partijen stellen in het annulatieberoep onder het hoofdstuk m.b.t. de ontvankelijkheid van hun vordering dat zij de rechtstreekse bureu zijn van het pand waar de werken worden uitgevoerd, en dat zij natuurlijke personen zijn die rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Dit neemt niet weg dat de Raad bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen ook rekening kan houden met hinder of nadelen die in de rest van het verzoekschrift worden aangevoerd, inzonderheid in de uiteenzetting van het feitenrelaas en de middelen.

In dit verband stelt de Raad vast dat de woning van verzoekende partijen een woning van het type halfopen bebouwing betreft, met aan de open zijde een oprit naar de aan de achtergevel aansluitende garage. Deze garage grenst langs de linkerzijde aan de garage van de woning (■■■■■) van tussenkomende partij die samen met de twee naastgelegen woningen van tussenkomende partij (■■■■■) een handelszaak in matrassen vormt.

De verzoekende partijen zetten in het feitenrelaas uiteen dat deze handelszaak voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken geen eigen parkeerplaatsen voor klanten had, en dat klanten gebruik moeten maken van de parkeerplaatsen langs de openbare weg en de oprit naar de garage. De verzoekende partijen stellen dat er voor laden en lossen van goederen veelvuldig wordt stilgestaan op de oprit van hun woning, en zelfs op de middenberm.

In de uiteenzetting van hun tweede middel stellen de verzoekende partijen dat het project te weinig parkeerplaatsen voorziet volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen. Op de plannen staan drie ondergrondse parkeerplaatsen ingetekend. Volgens de bestreden beslissing is het hoogstens de bedoeling dat klanten voor levering en ophaling de garage binnenrijden. De verzoekende partijen stellen dat dit “in de praktijk” – waaruit de Raad afleidt dat het gaat om de situatie na de uitvoering van de werken – zelfs niet gebeurt, en dat leveringen en ophalingen gebeuren vanaf de openbare weg, zelfs soms door te parkeren op de middenstrook of voor de oprit van de verzoekende partijen.

In hun derde middel stellen de verzoekende partijen dat het uitzicht van de tuinzone door de ondergrondse uitbreiding drastisch werd gewijzigd. Vóór de aanvraag had het geheel het uitzicht van drie tuinen achter woningen met plaats voor begroeiing, na de aanvraag zijn de drie tuinen samengevoegd en blijft een open vlakte open waar geen enkele begroeiing mogelijk is, aldus de verzoekende partijen.

Verder stellen de verzoekende partijen in hun vijfde middel dat hun bezwaren in het openbaar onderzoek niet werden beantwoord. De verzoekende partijen stellen dat zij bezwaren hebben geuit betreffende:

- verhoging van het aantal leveringen en het aantal klanten door de uitbreiding van de zaak met “gevolgen voor parkeerdruk en de hinder voor de leveringen”;
- de ondergrondse uitbreiding houdt geen zijdelingse bouwvrije strook in acht;
- de tuinmuren en beplantingen verdwijnen;
- de rust de tuin van de verzoekende partijen verdwijnt.

Ten overvloede moet worden opgemerkt dat de Raad van State bij arrest nr. 204.322 van 26 mei 2010 de eerdere vergunning voor dezelfde werken heeft vernietigd op vordering van de verzoekende partijen, hetgeen impliceert dat de verzoekende partijen volgens de Raad van State beschikten over het rechtens vereiste belang om de vernietiging te vorderen van de eerder verleende vergunning voor hetzelfde project.

De Raad is dan ook van oordeel dat, alles welbeschouwd, uit het annulatieberoep afdoende blijkt dat de verzoekende partijen rechtstreeks of onrechtstreeks nadelen of hinder kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De exceptie moet worden verworpen. Het annulatieberoep is ontvankelijk.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in: schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, alsook de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan Leuven en de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen lichten hun middel als volgt toe:

“ ...

#### **(1) Uiteenzetting van het middel**

**Genomen uit** de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, alsook van de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan LEUVEN en de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel

**Doordat**, met de bestreden beslissing, zonder afdoende motivering omtrent de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, een vergunning wordt verleend voor de uitbreiding van een handelszaak die gelegen is in een zone die volgens het gewestplan de bestemming woongebied heeft.

**Terwijl**, de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven, waarbij deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, hetgeen impliceert dat de vergunningverlenende overheid dient te motiveren waarom deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied.

#### **(2) Toelichting bij het middel**

28. Blijkens het gewestplan LEUVEN is het kwestieuze terrein gelegen in een woongebied.

Artikel 5,1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen luidt als volgt :

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

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

*Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf aldus enkel in een woongebied toegestaan worden onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark). Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.*

*De beoordeling omtrent de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid moet blijken uit de motivering van de beslissing.*

29. De Raad van State vernietigde eerder de beoordeling van de Deputatie omdat de motivering op dit punt tekort schoot. De Raad van State stelde:

*"Wat de bestaanbaarheid van het project met de bestemming woongebied betreft kan er niet zomaar worden van uitgegaan dat de uitbreiding van een bestaande inrichting in overeenstemming is met de planologische voorschriften, op voorwaarde dat die verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

*De overheid dient rekening te houden met tal van criteria om de bestaanbaarheid te beoordelen, onder meer de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen.*

*Met de verzoekende partijen dient te worden vastgesteld dat uit het bestreden besluit niet blijkt dat is onderzocht welke hinder de gezamenlijke bedrijvigheid met zich brengt, terwijl mag worden aangenomen dat een toename van de bedrijfsoppervlakte ook een toename van die hinder impliceert. Bovendien vermeldt het bestreden besluit zelf uitdrukkelijk dat het onderscheid tussen verkoopsoppervlakte en opslag moeilijk te maken valt.*

*De conclusies: "de schaal van het bedrijf zal na verbouwing nog aanvaardbaar zijn voor de plaats" en "de draagkracht van de omgeving is voldoende om een bedrijf van voorgestelde omvang toe te laten" zijn loutere affirmaties.*

25. Wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft van de uitbreiding van de betrokken inrichting met een ondergrondse ruimte, vermeldt het bestreden besluit "dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopsoppervlaktes en ook dat

*ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing meermaals voorkomen” zonder evenwel aan te geven om welke inrichtingen het concreet gaat, waar deze ten opzichte van het bouwperceel zijn gelegen en welke de specifieke kenmerken ervan zijn waaruit kan blijken dat de ontworpen uitbreiding hiermee verenigbaar is.*

*Voorts gaat het bestreden besluit in zijn beoordeling van de verenigbaarheid voorbij aan de op de onmiddellijk aanpalende percelen aanwezige bebouwing, waaronder de woning van de verzoekende partijen, terwijl nochtans onder de hoofding “Situering & beschrijving omgeving” wordt vermeld dat de aanvraag is “gelegen op een plaats waar grotere oude statige woningen het straatbeeld domineren”.*

*Derhalve blijkt niet op welke feitelijke gegevens die de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving afdoende kunnen verantwoorden, het bestreden besluit is gesteund.*

*Het middel is gegrond.”*

*30. De Deputatie neemt thans een nieuwe beslissing, waarin ze echter nog steeds niet afdoende verantwoordt waarom één en ander wel bestaanbaar en verenigbaar is.*

*Voor wat betreft de bestaanbaarheid stelt de Deputatie thans:*

*(...)*

*Voor wat betreft de verenigbaarheid stelt de Deputatie thans:*

*(...)*

*Dit is evenwel nog steeds onvoldoende als motivering van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.*

*31. Vooreerst gaat de Deputatie voor wat betreft de bestaanbaarheid ervan uit dat de bedrijvigheid niet toeneemt, maar dat de hinderlijkheid ervan afneemt, omdat het geheel functioneler wordt ingericht, en het aantal leveringen afneemt.*

*Dit is een verregaande bewering, waarvan mag worden verwacht dat ze kan worden gestaafd. De motivering doet dit evenwel niet.*

*Volgens de bestreden beslissing is er een toename van de bedrijfsoppervlakte van 75%. De bewering van de Deputatie dat dit geen enkele invloed heeft op de “bedrijvigheid”, zodat de uitbreiding enkel een vermindering van de “hinderlijkheid” met zich meebrengt is totaal niet onderbouwd, en gaat in tegen het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in het verslag stelde dat de “toename van de bedrijfsoppervlakte houdt ook een toename van de afzetcapaciteit en de dynamiek in”.*

*Gelet op dit ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kwam het de Deputatie toe om de bewering dat de bedrijvigheid niet toeneemt, en dit voor het eerst in de procedure wordt geuit, verder te onderbouwen. Dit is evenwel niet gebeurd.*

*In werkelijkheid is er nu ook een handel in oude matrassen. De leveringen gebeuren geenszins in de garage, maar wel op straat, hetgeen de bijgevoegde foto’s illustreren.*

*32. Vervolgens is er het aspect verenigbaarheid. De aanvraag wordt verenigbaar geacht met de onmiddellijke omgeving omdat er aan de straatzijde niet verandert.*



*De beoordeling gaat daarbij voorbij aan de wijzigingen die achteraan gebeuren.*

*Vóór de aanvraag had het geheel het uitzicht van drie tuinen achter woningen, waarbij er plaats was voor begroeiing. Na de aanvraag zijn de drie tuinen samengevoegd, en blijft een open vlakte over waar geen enkele begroeiing mogelijk is.*

*Door het aspect “verenigbaarheid” te beperken tot de impact op het straatbeeld motiveert de Deputatie haar beslissing op dat punt niet afdoende.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat uit de lezing van het bestreden besluit zelf blijkt dat de deputatie wel degelijk “haar huiswerk” grondig heeft gemaakt, rekening houdende met de overwegingen van het tussengekomen arrest van de Raad van State met nr. 204.322 van 26 mei 2014.

De verwerende partij stelt dat er ditmaal op gunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op een deugdelijke en afdoende wijze werd gemotiveerd om welke redenen de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning kan worden toegekend en diensgevolge verenigbaar is met de planologische voorschriften van het gewestplan Leuven en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt verder dat, wanneer zij op grond van artikel 53 van het gecoördineerde decreet uitspraak doet over een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, zij niet optreedt als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur. Hieruit volgt volgens de verwerende partij dat zij er niet toe gehouden is om al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch dat het volstaat dat zij duidelijk in de beslissing aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, zij is verantwoord.

Verder stelt de verwerende partij dat het behoort tot de decretale toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, inzonderheid de bestemmingsvoorschriften betreffende het woongebied, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

De verwerende partij stelt dat, na grondig onderzoek, en ditmaal op eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de deputatie tot de conclusie is gekomen dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning en wel om de volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats;
- het verweven van handelsfuncties met de woonfunctie is op deze plaats verantwoord;
- de toename van de bedrijvigheid leidt niet tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats;
- door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume blijft de tuinstrook maximaal gevrijwaard en de hinder naar de omliggende tuinen beperkt;
- de nieuwe ondergrondse parkeerruimte zal de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde bevorderen.

De verwerende partij stelt dat het bestreden besluit zeer uitvoerig is gemotiveerd, en thans geenszins als een stijlformule kan worden aanzien.

Het is volgens de verwerende partij geenszins kennelijk onredelijk om te stellen dat de toename van de bedrijvigheid niet zal leiden tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats en dat door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume de tuinstrook maximaal gevrijwaard blijft en de hinder ook beperkt blijft naar de omliggende tuinen toe.

Het is volgens de verwerende partij anderzijds evenzeer een feitelijk gegeven dat de nieuwe ondergrondse parkeerruimte de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde zal bevorderen.

De verwerende partij stelt daarbij dat de deputatie in het bestreden besluit ook strikte voorwaarden heeft opgelegd, zo onder meer het feit dat de vluchtweg achteraan enkel mag worden gebruikt in noodgevallen zoals brandgevaar, dat deze in geen geval van een verharding kan worden voorzien en in zijn bestaande toestand moet worden behouden en aldus geenszins als permanente toegang tot de ondergrondse garage/opslagruimte mag worden gebruikt.

De verwerende partij stelt dat het dossier oorspronkelijk ongunstig werd geadviseerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de ondermaatse toegankelijkheid en het feit dat de zeer lange tweede toegang de omliggende tuinstroken verstoort, maar dat deze nu ter plaatse heeft vastgesteld dat de toegang langs de Oude Baan zeer beperkt en onverhard is gebleven en geen tekenen van frequent gebruik vertoont en dat het frequente stationeren langs de steenweg ook niet meer werd waargenomen.

De verwerende partij stelt dat de deputatie in de bestreden beslissing bijzondere aandacht heeft besteed aan de problematiek van de ontsluiting, en verwijst naar de motivering van het bestreden besluit en naar het feit dat de deputatie een vergunningsvoorwaarde heeft opgelegd met betrekking tot het gebruik van de vluchtweg.

3.

De tussenkomenende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat er geenszins een handel in oude matrassen bestaat, maar dat zij enkel oude matrassen terugneemt bij levering van nieuwe matrassen.

De tussenkomenende partij stelt verder dat het feit dat er “nog wel eens” een levering op straat gebeurt, niet wegneemt dat het gros van de leveringen nu in de kelder gebeurt, en dat de foto's die de verzoekende partijen bijbrengen op dit vlak niets bewijzen.

Volgens de tussenkomenende partij stellen de verzoekende partijen enkel dat de verwerende partij haar stelling (dat de hinder zou zijn afgenomen) niet voldoende zou onderbouwen, doch durven zij het terecht niet aan om te beweren dat enkel door de toename van de bedrijfsoppervlakte de hinder zou zijn toegenomen.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen van mening zijn dat de verwerende partij moet motiveren waarom zij de motieven hanteert die de beslissing ondersteunen, en dat de motiveringsplicht niet zover reikt.

De motieven die door de verwerende partij worden gehanteerd om te besluiten tot de bestaanbaarheid van de inrichting met de gewestplanbestemming woongebied (geen toename van de handel, minder leveringen door grotere stockageruimte en functionelere inrichting) zijn

volgens de tussenkomenende partij ad rem en draagkrachtig. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze motieven onjuist zijn.

De tussenkomenende partij betwist verder dat de motivering door de deputatie van de verenigbaarheid van het ontwerp met de onmiddellijke omgeving beperkt is tot de voorzijde van het gebouw.

De tussenkomenende partij betwist tenslotte dat in de tuin die op de ondergrondse uitbreiding is aangelegd geen begroeiing mogelijk zou zijn.

4.

In haar wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“... ”

36. *De verzoekende partijen moeten de tussenkomenende partij vooreerst tegenspreken waar die beweert dat het gros van de leveringen via de garage zou gebeuren.*

*Indien de tussenkomenende partij hiermee bedoelt dat de vrachtwagens tot in de kelder rijden om daar te lossen, dan is dit manifest onjuist.*

*De leveringen gebeuren met vrachtwagens die hoegenaamd niet in de kelder kunnen rijden. Die zijn er te groot voor.*

*De vrachtwagens parkeren op het openbaar domein, op de parkeerstrook naast de steenweg of soms midden op de steenweg. De verzoekende partijen hebben terzake al een reeks foto's neergelegd. Zij voegen hier nog extra foto's aan toe.*

37. *Voor wat betreft de bestaanbaarheid hebben de verzoekende partijen erop gewezen dat de Deputatie geenszins motiveert waarom de uitbreiding enkel leidt tot een afname van de hinderlijkheid van de bedrijvigheid. Dit komt niet neer op het vragen van motieven van motieven, maar wel op het vragen van een deugdelijke motivering.*

*Het is geenszins evident te beweren dat een handelszaak die voor 75 % in oppervlakte toeneemt, geen toenemende dynamiek met zich meebrengt. Dit is ook het standpunt geweest van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het eerste verslag. De verzoekende partijen hebben deze bewering ook betwist, door er op te wijzen, en ook aan te tonen, dat er nog steeds op straat wordt geleverd. Het aantal leveringen neemt ook toe.*

*De toename in oppervlakte leidt dus niet tot een verbetering van de functionaliteit, minstens is het oordeel van de Deputatie op dit punt niet afdoende onderbouwd.*

*Aangezien dit een doorslaggevend motief was, volstaat dit op zich om de vergunning te vernietigen.*

38. *Voor wat betreft de verenigbaarheid met de omgeving heeft de Deputatie wel degelijk enkel het aanblik aan de voorzijde in aanmerking genomen, terwijl de grootste wijzigingen zich juist aan de achterzijde situeren.*

*De foto's die gevoegd waren bij de bouwaanvraag tonen aan dat er daar wel degelijk sprake was van kleinschalige tuinen. De tussenkomenende partij spreekt niet tegen dat er*

*thans geen bomen meer groeien, dit omdat dit ook niet meer kan (omdat er een ondergronds volume aanwezig is.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is op het vlak van de bestaanbaarheid van de handelszaak met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving.

In zoverre de verzoekende partijen zich beroepen op de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, stelt de Raad evenwel vast dat de algemene formele motiveringswet op de bestreden beslissing niet van toepassing is.

Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO dienen beroepsdossiers, die bij de deputatie werden betekend (in de betekenis van ingediend) vóór 1 september 2009, doch waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, behandeld te worden overeenkomstig de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum. De bekendmaking en de uitvoerbaarheid van deze beslissingen worden daarentegen geregeld overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 tot en met §5 VCRO.

Het bij de verwerende partij aanhangig gemaakt administratief beroep werd ingesteld op 19 januari 2005 en dus vóór 1 september 2009. De beslissing van de verwerende partij werd genomen na 1 september 2009 en meer bepaald op 26 augustus 2010, zodat, overeenkomstig artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO de aanvraag diende behandeld te worden *“overeenkomstig de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum”*.

Overeenkomstig artikel 193, §1 DRO worden de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning die werden ingediend vóór de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de vaststelling dat de betrokken gemeente voldoet aan de vijf voorwaarden om ontvoogd te worden, behandeld overeenkomstig de in artikel 193, §2 DRO beschreven procedure.

Volgens artikel 193, §2 DRO moeten de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, voor wat betreft niet ontvoogde gemeenten, behandeld worden overeenkomstig artikel 43, §1 tot en met §5, artikel 44, 49, 51, 52, 53 en 55, §1, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerde decreet) in de plaats van overeenkomstig artikel 106 tot en met 126 DRO.

De stad [REDACTED], waar de aanvraag werd ingediend, is op datum van 1 juli 2008 ontvoogd. De stad Leuven was dus weliswaar een ontvoogde gemeente op het tijdstip waarop de bestreden beslissing werd genomen, doch de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning dateert van vóór de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking van de vaststelling van ontvoogding in het Belgisch Staatsblad, zodat de in artikel 193, §2 DRO beschreven procedure van toepassing is.

Dit betekent dat het beroep diende te worden behandeld overeenkomstig de procedure beschreven in artikel 53 van het gecoördineerde decreet. Artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet legt aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep

uitspraak doen over een administratief beroep, een motiveringsplicht op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, dewelke een suppletoir karakter heeft.

De bestreden beslissing valt dan ook niet onder het toepassingsgebied van de formele motiveringswet van 29 juli 1991.

De ingeroepen schending van de motiveringsverplichting moet dan ook geacht worden te zijn afgeleid uit artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet.

Voor de toetsing aan de voormelde motiveringsplicht kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

2.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna "het Inrichtingsbesluit") bepaalt het volgende:

“...

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

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

...”

Uit deze bepaling volgt dat handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied wordt toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar is met de bestemming woongebied én dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Aangaande de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied moet de vergunningverlenende overheid oordelen of, rekening houdend met de aard, de omvang en de hinderaspecten, de betrokken inrichting, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in het woongebied kan worden ingeplant.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet de vergunningverlenende overheid rekening houden met de concrete kenmerken van de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder de aard en het gebruik van de bestaande gebouwen in de omgeving.

Om de toelaatbaarheid in een woongebied te beoordelen van een bedrijf voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in de zin van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit moet rekening worden gehouden met de omvang van het volledige bedrijf. Ingeval de aanvraag een uitbreiding betreft van een bestaande handelszaak, moet dus niet alleen rekening worden gehouden met de nieuw te vergunnen constructies, maar eveneens met de reeds bestaande.

In de bestreden beslissing wordt het volgende overwogen wat betreft de bestaanbaarheid van de inrichting met het woongebied:

“  
...

4. De Raad van State stelt voorop dat wat de bestaanbaarheid met de omgeving betreft onder meer criteria als de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen dienen worden betrokken. Het bijkomend volume van ca. 800 m<sup>3</sup> bevindt zich ondergronds, waarbij deze 800 m<sup>3</sup> een relatief beperkte ruimte is die ondergeschikt is aan de grotere bouwvolumes die de statige woningen aan de straat kenmerken. De ondergrondse aanleg maakt de ruimtelijke impact op de omgeving verwaarloosbaar. De bedrijvigheid wordt door deze bijkomende opslagplaats niet vergroot, enkel wordt de levering functioneler en krijgt de toelevering een kleinere frequentie. Er is ook geen sprake van een toename van het aantal tewerkgestelde personen. Gezien het behoud van de bestaande omvang van de bedrijvigheid, en de betere functionele inrichting, kan hier enkel een afname van mogelijke hinderlijkheid volgen. Deze bestaande toestand betrof een vergunde toestand. De aanvraag komt dus eerder neer op een sanering van een vergunde toestand waarbij een verbetering van de bestaande situatie zal worden bekomen en geen versterking van de functie. Gezien de eerder beperkte omvang van het bedrijf dient ook gesteld dat hier een verweving van het woonweefsel nog haalbaar is en de mogelijkheden van het eigendom (breedte van ca. 23m aan de straat, ca. 54 are groot) voldoende zijn om dit bouwprogramma op te vangen.

...”

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving wordt het volgende overwogen in het bestreden besluit:

“  
...

De Raad van State stelt verder nog voorop dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid niet kan worden voorbijgegaan aan de omgevingskenmerken die zijn beschreven. In casu gaat het hier om grotere oude statige woningen. Dienaangaande dient gesteld dat aan het straatbeeld niets gewijzigd wordt. Het bedrijf zelf is overeenkomstig de aanpalende eigendommen opgebouwd met twee samengevoegde statige woningen aan de straat, hieraan zal niets wijzigen. Bij de verbouwing werd de halfronde oude toegangspoort ook ongewijzigd bewaard. De aanvraag heeft dus geen enkele impact op dit straatbeeld en zal dit vanzelfsprekend dan ook niet schaden. Verder kan gesteld dat door de uitbreiding de bouwdiepte van de bebouwing ondergronds vergroot, maar deze even groot op de benedenverdieping blijft, zijnde kleiner dan de bestaande bouwdiepte op het rechts aanpalend perceel en groter dan op het links aanpalende perceel. De ruimtelijke weerslag op deze percelen blijft echter ongewijzigd.

...”

De motiveringsplicht vereist dat het bestreden besluit de motieven bevat die verantwoorden dat de inrichting kan worden ingeplant in woongebied en bovendien concreet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens vermeldt die op afdoende wijze aantonen dat de geplande bouwwerken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de beoordeling van de motiveringsplicht kan enkel rekening gehouden worden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing, en niet met motieven uiteengezet in andere stukken dan de bestreden beslissing.

Wat de bestaanbaarheid met het woongebied betreft, stelt de Raad met de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf overweegt dat de bedrijfsoppervlakte met ongeveer 75% toeneemt ingevolge de uitbreiding. Het is in de ogen van de Raad dan ook allesbehalve evident om, zoals de verwerende partij doet, aan te nemen dat de

hinderlijkheid ervan afneemt omdat de levering functioneler wordt en de toelevering een kleinere frequentie krijgt.

De overheid dient rekening te houden met tal van criteria om de bestaanbaarheid te beoordelen, waaronder de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen.

Uit voornoemde overwegingen blijkt in de ogen van de Raad niet afdoende dat de verwerende partij concreet en zorgvuldig heeft onderzocht welke hinder de totale bedrijvigheid met zich brengt, waarbij in de regel er van kan worden uitgegaan dat de substantiële toename in de bedrijfsoppervlakte ook een toename van die hinder impliceert.

De verwerende partij kan er dan ook niet mee volstaan te overwegen dat de levering “functioneler” wordt en “een kleinere frequentie” krijgt, zonder dat deze stelling met concrete feitelijke gegevens wordt onderbouwd. Zo wordt in de bestreden beslissing niet uitgelegd op welke wijze de levering nu dan gebeurt in het bijzonder door vrachtwagens, en met welke frequentie, derwijze dat concreet aannemelijk wordt gemaakt dat de hinder die hieruit voortvloeit aanvaardbaar is in een woongebied.

Daarbij stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift in het openbaar onderzoek in dit verband er uitdrukkelijk op gewezen hebben dat de bestaande problemen van parkeerdruk in de straat en van leveringen door vrachtwagens geenszins worden opgelost door de huidige aanvraag, maar dat ingevolge de uitbreiding van de handelszaak integendeel het aantal leveringen en klanten enkel zal toenemen.

Verder stelt de Raad met de verzoekende partijen vast dat leveringen met vrachtwagens hoegenaamd niet in de kelder kunnen gebeuren, nu de inrit via de garage in de zijstrook naar de ondergrondse parking hiervoor niet toegerust is, hetgeen ook niet ernstig wordt tegengesproken door de verwerende of de tussenkommende partij.

De verzoekende partijen leggen in dit verband foto's neer waaruit blijkt dat de leveringen met vrachtwagens nog steeds op het openbaar domein (moeten) gebeuren, op de parkeerstrook naast de steenweg of soms midden op de steenweg.

In het licht van deze vaststellingen is de Raad van oordeel dat de stelling van de verwerende partij in het bestreden besluit dat de hinderlijkheid van de gezamenlijke bedrijvigheid enkel kan afnemen niettegenstaande de bedrijfsruimte met ongeveer 75% toeneemt, niet afdoende wordt onderbouwd met feitelijke gegevens.

De omstandigheid, zoals door de verwerende partij wordt aangevoerd, dat de bestreden beslissing thans werd genomen op eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Het feit dat er een eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorligt, neemt immers niet weg dat de bestreden beslissing afdoende moet worden gemotiveerd, en dat de feitelijke en juridische overwegingen die aan de basis van de bestreden beslissing liggen, moeten worden vermeld in de bestreden beslissing en afdoende moeten zijn.

Voorts merkt de Raad op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn eerder verslag van 24 maart 2005 (uitgebracht in de beroepsprocedure die heeft geleid tot het door de Raad van State vernietigde besluit van de deputatie van 26 april 2005) er nog van uitging dat de “toename van de bedrijfsoppervlakte (...) ook een toename van de afzetcapaciteit en de dynamiek

in(houdt)", zodat het ook om deze reden niet evident is om nu aan te nemen dat de hinderlijkheid zou afnemen ingevolge de uitbreiding.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter plaatse werd vastgesteld dat "het frequent stationeren langs de steenweg ook niet meer wordt waargenomen". Met deze overweging in de antwoordnota kan bij de beoordeling van de motiveringsplicht evenwel geen rekening worden gehouden, nu uit de motivering van de bestreden beslissing geenszins blijkt dat er ter plaatse vaststellingen werden gedaan waaruit zou blijken dat de hinderlijkheid ook effectief is afgenomen. Bij de beoordeling van de motiveringsplicht kan enkel rekening gehouden worden met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing. Deze bewering wordt overigens uitdrukkelijk tegengesproken door de verzoekende partijen, die ter zake ook foto's voegen van leveringen door vrachtwagens op het openbaar domein.

Verder merkt de Raad op dat de loutere omstandigheid dat de bestaande hinder ingevolge de vergunde ondergrondse uitbreiding van de handelszaak zou verminderen, een stelling die in de ogen van de Raad zoals hoger gesteld daarenboven nog altijd onvoldoende wordt onderbouwd met draagkrachtige en pertinente motieven, op zich zelf genomen niet volstaat om te besluiten dat de handelszaak bestaanbaar is met het woongebied. Dat een handelszaak na uitbreiding minder hinder zou veroorzaken, betekent immers niet dat deze hinder die uitgaat van de handelszaak daarom binnen aanvaardbare perken blijft derwijze dat deze inrichting in het woongebied kan worden ingeplant en niet moet worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.

De Raad is dan ook van mening dat mede in het licht van de bezwaren die door de verzoekende partijen werden geuit in het openbaar onderzoek uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat de verwerende partij concreet en zorgvuldig heeft onderzocht welke hinder de gezamenlijke bedrijvigheid met zich brengt.

Wat de verenigbaarheid van de gevraagde uitbreiding met de onmiddellijke omgeving betreft, stelt de Raad met de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing in hoofdzaak overweegt dat er aan de straatzijde niets verandert, terwijl de grootste wijzigingen zich juist aan de achterzijde situeren.

In de bestreden beslissing wordt weliswaar overwogen dat "door de uitbreiding de bouwdiepte van de bebouwing ondergronds vergroot, maar deze even groot blijft op de benedenverdieping", maar wordt niet concreet ingegaan op de verenigbaarheid van de ondergrondse uitbreiding met de onmiddellijke omgeving.

In dit verband stellen de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift in het openbaar onderzoek dat achter de karaktervolle herenhuizen in deze woningrij zich oude, karaktervolle tuinen, aangeplant met bomen en heesters bevinden, en dat door de uitbreiding de bestaande tuinenmuren en de bestaande aanplanting in de tuinzone achter de bestaande woningen verdwijnen, en dat bovenop de vloerplaat van de ondergrondse uitbreiding wel wordt voorzien in een "systeemplatdak" maar dat hierop geen bomen of struiken kunnen groeien, zodat het groene karakter van deze zone in het gedrang komt.

De verwerende partij beperkt zich evenwel tot de overweging dat de ruimtelijke weerslag van de uitbreiding op de aanpalende percelen ongewijzigd blijft, hetgeen in het licht van voornoemd bezwaar van de verzoekende partijen niet kan worden beschouwd als een afdoende motivering van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.



3.  
Het middel is gegrond.

## **B. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het artikel 52 van het stedenbouwdecreet, zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 11 van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen lichten het middel als volgt toe:

“ ...

#### **(1) Uiteenzetting van het middel**

*Genomen uit, de schending van het artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het artikel 52 van het stedenbouwdecreet, zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 11 van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel*

*Doordat de bestreden beslissing het bezwaarschrift van de verzoekende partijen niet heeft beantwoord.*

*Terwijl het recht dat de burger heeft om een bezwaar in te dienen, impliceert dat op zijn bezwaar geantwoord moet worden met motieven die juist zijn, die betrekking hebben op de goede ruimtelijke ordening en die in redelijkheid geacht moeten worden het bezwaar te kunnen beantwoorden;*

#### **(2) Samenvatting van de toelichting bij het middel**

36. *Uit de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren vloeit in hoofde van de overheid de verplichting voort om de bezwaarindiener op begrijpelijke wijze te antwoorden op dit bezwaar. In deze zaak werd op grond van het toenmalige artikel 52 van het stedenbouwdecreet een openbaar onderzoek gehouden, in het kader waarvan de verzoekende partijen een omvangrijk bezwaarschrift hebben ingediend, waarin zij onder meer de volgende bezwaren hebben geuit:*

- *verhoging van het aantal leveringen en het aantal klanten door de uitbreiding van de zaak, met gevolgen voor de parkeerdruk en de hinder voor de leveringen.*
- *de ondergrondse uitbreiding houdt geen zijdelingse bouwvrije strook in acht*

- *de tuilmuren en beplantingen verdwijnen*
- *de rust in de tuin van de verzoekende partijen verdwijnt*

37. *Deze bezwaren werden niet besproken door de Deputatie, laat staan dat zij door de Deputatie werden weerlegd. Enkel voor wat betreft de verhoogde parkeerdruk heeft de Deputatie een standpunt ingenomen (dat hoger reeds is weerlegd), maar over de concrete gevolgen van de ondergrondse uitbreiding op de invulling van de tuinzone werd niets gezegd.*

*Het middel is gegrond.*

...

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de deputatie, wanneer zij op grond van artikel 53 van het gecoördineerde decreet in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, niet optreedt als administratief rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur.

Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen zij is verantwoord.

De verwerende partij stelt verder dat het tot de decretale toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort om te oordelen of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen.

De verwerende partij stelt dat zij, na grondig onderzoek en ditmaal op eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de conclusie gekomen dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning, waarbij zij integraal verwijst naar de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen en zoals uitdrukkelijk opgenomen in de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk standpunt heeft ingenomen met betrekking tot het aantal leveringen en het aantal klanten door de uitbreiding van de zaak, met de gevolgen voor de parkeerdruk en de hinder voor de leveringen: de bedrijvigheid wordt niet vergroot, enkel wordt de levering functioneler en krijgt de toelevering een kleinere frequentie, waaruit enkel een afname van de hinderlijkheid kan volgen.

Ook over het gebrek aan zijdelingse bouwvrije tuinstrook ondergronds, de verdwijning van de beplanting en tuilmuren en de rust in de tuin van beroepers heeft de verwerende partij duidelijk stelling ingenomen volgens de tussenkomende partij: door de uitbreiding vergroot de bouwdiepte enkel ondergronds, maar blijft deze even groot op de gelijkvloerse verdieping, zodat de weerslag op de aanpalende percelen ongewijzigd blijft.

De verdwijning van de tuinafsluitingen en beplantingen was volgens de tussenkomende partij niet voorzien in de vergunningsaanvraag en heeft geen uitstaans met de vergunning. De rust in de tuin wordt volgens de tussenkomende partij behandeld bij de beantwoording van de beweerde hinder voortvloeiend uit de bedrijvigheid die om de opgegeven redenen enkel kan dalen.

De tussenkomende partij stelt dat volgens de rechtspraak van de Raad van State bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de in het openbaar onderzoek uitgebrachte bezwaren allerm minst individueel moeten worden beantwoord; het is enkel de plicht van de overheid de uitgebrachte bezwaren te onderzoeken en bij de beoordeling van de aanvraag te betrekken. Uit de tekst van het besluit blijkt dat dit gebeurd is volgens de tussenkomende partij.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

*In de bestreden beslissing wordt wel gezegd dat er twee individueel gemotiveerde bezwaarschriften en twee petitie s werden ingediend, maar welke de bezwaren zijn, en of die gegrond zijn, kan men er niet in lezen. Er wordt enkel verwezen naar een behandeling van die bezwaren door het college van burgemeester en schepenen, zonder dat wordt gesteld wat het standpunt was van het college over die bezwaren en zonder dat de deputatie zich aansluit bij die behandeling.*

*De bezwaren zijn niet weerlegd. Het verdwijnen van de tuinmuren en de beplantingen zijn wel degelijk een gevolg van de aanvraag, die daar voorziet in een ondergrondse parking. Het bezwaar inzake de rustverstoring, die in het bijzonder verbonden is aan het feit dat de inrit tot de ondergrondse parking open is, en zich net naast het perceel van de verzoekende partijen bevindt, is evenmin beantwoord.*

*Van een afdoend antwoord op de bezwaren van de verzoekende partij is dus geen sprake.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen in essentie in dat hun met de goede plaatselijke ordening verband houdende bezwaren in het openbaar onderzoek niet of minstens onvoldoende werden ontmoet en weerlegd door de verwerende partij, zodat de bestreden beslissing werd genomen met schending van de regels van het openbaar onderzoek, van artikel 2 van 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en met schending van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit.

De ingeroepen schending van de motiveringsverplichting wordt geacht te zijn afgeleid uit artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet. Hiervoor kan worden verwezen naar de beoordeling van het derde middel.

Volgens artikel 19, derde lid van het Inrichtingsbesluit wordt de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. Zowel artikel 19 van het Inrichtingsbesluit als artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepalen dat een vergunning dient geweigerd te worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met een goede

ruimtelijke ordening. Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt de „goede ruimtelijke ordening“ beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO. De ingeroepen schending van de goede ruimtelijke ordening wordt dan ook geacht (mede) te zijn afgeleid uit artikel 4.3.1 VCRO.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

3.

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

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

Wanneer er bezwaren werden ingediend omtrent een welbepaald aspect van goede ruimtelijke ordening, dient de toetsing van de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde zelfs des te zorgvuldiger te gebeuren.

4.

De motiveringsplicht reikt niet zo ver dat het bestuur, anders dan een rechtscollege, op elk argument uit het bezwaarschrift van de verzoekende partijen moet antwoorden. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de argumenten van de verzoekende partijen uit hun bezwaarschrift in de besluitvorming werden betrokken.

Uit de bestreden beslissing moet echter minstens impliciet kunnen worden afgeleid waarom de argumenten van de verzoekende partijen in het algemeen niet worden aanvaard.

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat hun bezwaren met betrekking tot de concrete gevolgen van de ondergrondse uitbreiding op de invulling van de tuinzone mee in de beoordeling werden betrokken en werden onderzocht.

De verzoekende partijen stellen in hun bezwaarschrift dat door de uitbreiding van de handelszaak het aantal leveringen en het aantal klanten enkel zal doen toenemen, met gevolgen voor de parkeerdruk en de hinder door leveringen.

De verzoekende partijen hebben verder in hun bezwaarschrift gesteld dat door de ondergrondse uitbreiding de bestaande tuinen verdwijnen en de bestaande beplanting in de tuinzone achter de bestaande woningen, nu bovenop de vloerplaat van de ondergrondse uitbreiding wel wordt

voorzien in een “systeemplatdak” met groenbeplanting maar het duidelijk is dat op dit dak geen bomen of struiken kunnen groeien zodat het groene karakter van deze zone in het gedrang komt.

Verder stellen de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift dat de aangevraagde ondergrondse uitbreiding impliceert dat de bestaande garage aan de achterzijde een poort krijgt en dat achter deze poort een hellend vlak naar het ondergrondse magazijn komt, hetgeen betekent dat er voertuigbewegingen zullen plaatsvinden achter de bestaande gebouwen in de voormalige tuinzone en onmiddellijk naast hun perceelsgrens. De verzoekende partijen stellen dat te verwachten valt dat meermaals per dag bestelwagens en personenwagens in het magazijn zullen rijden om matrassen te leveren of op te halen.

De verwerende partij heeft in het bestreden besluit, onder de noemer van de bestaanbaarheid van de omgeving, overwogen dat de bedrijvigheid door de uitbreiding niet vergroot, maar enkel de levering functioneler wordt en de toelevering een kleinere frequentie, waaruit enkel een afname van de hinder kan volgen. Zoals uiteengezet bij de beoordeling van het derde middel is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet afdoende heeft gemotiveerd waarom de uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte met ongeveer 75% enkel kan leiden tot een afname van de hinderlijkheid.

Verder blijkt uit het bestreden besluit niet dat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partijen met betrekking tot de aantasting van het groene karakter van de tuinen achter de woningen en de rustverstoring in de tuin ingevolge de open inrit tot de ondergrondse garage in de tuinzone achter de garage heeft ontmoet en in de beoordeling heeft betrokken.

De verwerende partij heeft zich in essentie beperkt tot de overweging dat “de bouwdiepte van de bebouwing ondergronds vergroot, maar deze even groot op de benedenverdieping blijft”, zonder dat zij blijkt geeft te hebben stilgestaan bij de impact van de ondergrondse uitbreiding op zich op het aanpalende perceel, in het bijzonder wat betreft het door de verzoekende partijen aangevoerde verlies van tuinmuren en beplantingen in de tuin en rustverstoring ingevolge de open inrit naar de ondergrondse parking net naast hun perceel.

Het middel is gegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

- 1) Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
- 2) Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
- 3) De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 augustus 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van de achtergevel en het aanleggen van een ondergrondse parking op percelen perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
- 4) De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
- 5) De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Pieter Jan VERVOORT