

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0009  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0313/A

Verzoekende partij	de heer <b>Endry WILLEMS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de nv <b>NEVEN-LEMAIRE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van derde-belanghebbenden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 7 augustus 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant (300 m<sup>2</sup>), het restaureren van het pand, het regulariseren van de afbraak van een bijgebouw, het gedeeltelijk verharderen van de binnenkoer met kasseien, het aanleggen van een terras in kleiklinkers bij het restaurant (175 m<sup>2</sup>) en het verhogen van een tuinmuur links op de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel 1104/E op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Schepen Dejonghstraat 12-14, met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie H, nummers. 1077G, 1077H en 1114B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 2 mei 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 augustus 2017.

Advocaat Nino VERMEIRE *loco* advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Koen GEELEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 24 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bestemmingswijziging van private woning met kantoorfunctie (notariaat) naar private woning met restaurant/ regularisatie slopen van een bijbouw en heraanleg” op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Schepen Dejonghstraat, 12-14, en met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie H, nummers. 1077G + H en 1114B.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het verruimd bijzonder plan van aanleg ‘Binnenstad’ goedgekeurd op 4 december 1997, in de “woonprojectzone” en “waardevolle wandzone”, het betreft ook een “waardevol pand met bescherming” en een “monument”.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘gedeeltelijke hernieuwing van het verruimd bijzonder plan van aanleg Binnenstad’, goedgekeurd op 16 december 2004, in de woonprojectzone” en “waardevolle wandzone”, het betreft ook een “waardevol pand met bescherming” en een “monument”.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘tweede gedeeltelijke herziening van het verruimd bijzonder plan van aanleg Binnenstad’, goedgekeurd op 16 december 2004, in de “woonprojectzone” en “waardevolle wandzone”, het betreft ook een “waardevol pand met bescherming” en een “monument”.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “PRUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden, Deelplan 1, goedgekeurd door de Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening op 23 december 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juni 2015 tot en met 30 juni 2015, dient de verzoekende partij een van de twee bezwaarschriften in.

Onroerend Erfgoed adviseert op 19 juni 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 augustus 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:**

*Overwegende dat het ontwerp niet geheel voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;*

*Overwegende dat het project afwijkt van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:*

- *artikel 23: hellende daken tussen 35° en 55°, voor- en achteraan dezelfde helling en nok op 5,00m achter de voorgevel.*

*artikel 27: gesloten- en halfopen bebouwing — aansluiting achtergevel: de vergunde zijvleugel sluit niet aan op de aanpalende achtergevels;*

- *artikel 28: gesloten- en halfopen bebouwing: de bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt max. 14,00m en hoofdbouw en achterbouw samen max. 18,00m. De vergunde zijvleugel sluit aan de rechterkant aan op de hoofdbouw, deze totale bouwdiepte bedraagt ca. 23,50m;*

*artikel 53: het te slopen gebouw is een dienstruimte, geen woning;*

*artikel 73: de niet vergunde achterliggende bijbouw, evenals de eigen scheidingsmuur worden volledig gesloopt;*

*artikel 98-100 — bezinkput: er is een openbare riolering op het openbaar domein aangesloten op een waterzuiveringsstation;*

*artikel 101 — regenwaterput: de bouwheer heeft supplementair RW —putten laten plaatsen in de tuin, voor een totale inhoud van 10.500 liter.*

*Overwegende dat deze afwijkingen door de architect worden gemotiveerd in een omgevingsrapport:*

- *artikel 23: de achterliggende zijvleugel aan de rechterkant van de hoofdbouw werd gebouwd in de jaren 1920/1930 en wordt als dusdanig als vergund beschouwd. Deze constructie heeft een plat dak. Hellende daken blijven beperkt tot de oudste gebouwen, zijnde de hoofdbouw en het koetshuis, wat de leesbaarheid van de architectuur rond de binnenkoer bevordert;*

*artikel 27: de bebouwingsregel met betrekking tot de aansluiting van 2 achtergevels van aanpalende gebouwen, gaat hier niet op. Men kan dus niet spreken van hinder met betrekking tot bezonning, gezichtshinder,... van de aanwezige gebouwen, eigendom van de aanvrager van deze stedenbouwkundige vergunning;*

- *artikel 28: de ganse bebouwing bevindt zich binnen een afgebakende woonprojectzone. Bijgevolg komt dan elke m2 van die projectzone in aanmerking om bebouwd te worden en is de toepassing van dit artikel hier niet strikt van toepassing. Trouwens het volledige perceel rechts is bebouwd (eerst refugehuis en daarachter schoolgebouwen) met redelijk hoge gevels, al of niet voorzien van gevelopeningen die op de eigendom van Neven uitgeven. In het omgevingsrapport wordt aangetoond dat de nevenfuncties (max. 1/3) ondergeschikt blijft aan de woonfunctie (2/3) voor de ganse oppervlakte van deze projectzone;*

- *artikel 53: het te slopen gebouw is een dienstruimte, geen woning;*

*artikel 73: de niet vergunde achterliggende bijbouw, evenals de eigen scheidingsmuur worden volledig gesloopt;*

artikel 98-100: in de tuin is een bestaande zinkput (infiltratievoorziening) aanwezig die het regenwater opvangt van de heraangelegde binnenkoer en terras en de overloop van de nieuwe regenwaterputten die in het binnengebied zijn geplaatst. De gemetselde zinkput werd geruimd en waar nodig hersteld en blijft in functie;

artikel 101: de extra geplaatste regenwaterputten hebben een totale inhoud van 10.500 liter. Die worden gebruikt als bijkomende buffer en worden aangesloten op het bevoeiingssysteem.

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper worden bijgetreden; dat de functiewijziging 'restaurant' plaatsvindt binnen het bestaande volume; dat de niet vergunde bijbouw op vraag van Onroerend Erfgoed werd afgebroken. Het voorzien van een publiek toegankelijke functie in erfgoed

wordt als positief ervaren, gezien daardoor deze erfgoedwaarden door de gebruikers van het pand kunnen ervaren worden en niet geprivatiseerd worden.

Overwegende dat deze gedeeltelijke bestemmingswijziging nagenoeg geen ruimtelijke impact heeft op de bebouwing en de onmiddellijke omgeving; dat de plaatselijke erfgoedwaarden niet worden aangetast;

Overwegende dat het binnengebied ruimtelijk kwalitatief wordt ingericht, dat de nodige groenaanplanting wordt voorzien conform de opgelegde normen van het RUP; dat slechts enkele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast. Indien deze parkeerplaatsen gebruikt worden in functie van de aanwezige bewoning en niet publiek toegankelijk zijn, zullen ook de verkeersbewegingen en het zoekverkeer beperkt blijven.

Overwegende dat de voorschriften inzake de brandbeveiliging stipt dienen nageleefd te worden; Overwegende dat Onroerend Erfgoed Limburg een gunstig advies uitbrengt

Overwegende dat de voorgeschreven procedure van het openbaar onderzoek werd gevolgd; dat er twee bezwaarschriften werden ingediend; dat de bezwaarschriften wijzen op mogelijke hinder in verband met

lawaaihinder;

mobiliteitsproblemen;

- omgevingsrapport voldoet niet aan eisen van SPA;
- geen uitbating van restaurant in beschermd monument;
- geen milieuvergunning;

Overwegende dat het college op 7 augustus 2015 terzake heeft beraadslaagd en de bezwaarschriften ontvankelijk en deels gegrond en deels gegrond heeft verklaard:

- het openbaar onderzoek liep van 1-6-2015 tot en met 30-06-2015. Een bezwaarschrift werd via email en per beveiligde zending ingediend op 26-6-2015 en wordt aldus ontvankelijk bevonden. Een ander bezwaarschrift werd via email en per beveiligde zending ingediend op 26-06-2015 ingediend en dus ontvankelijk bevonden;

deze voormalige notariswoning wordt omgevormd tot privéwoning met restaurant. Volgens de voorschriften van het verruimd BPA/RUP "Binnenstad" zijn binnen een 'woonprojectzone' o.a. reca-zaken als nevenbestemming toegelaten voor zover deze in totaal minder dan 1/3 van de totale bruto-vloeroppervlakte van de ganse 'woonprojectzone' uitmaken. Het voorstel voldoet hieraan. Echter dienen steeds de nodige maatregelen getroffen te worden om de geluidshinder voor de omwonenden te beperken. Hiertoe dienen o.a. de muren voldoende geïsoleerd te zijn en wordt best de grote toegangspoort aan straatzijde tijdens activiteiten dichtgelaten. Dit argument wordt gegrond bevonden;

- het pand bevindt zich in de dichtbevolkte omgeving van het stadscentrum. Op het terrein zelf zijn er 4 parkeerplaatsen aanwezig, bereikbaar via de toegangspoort. Een ander restaurant in de naaste omgeving is niet voorzien van parkeerplaatsen. Op wandelafstand zijn er evenwel voldoende parkeermogelijkheden zodat het restaurant

*gemakkelijk te voet bereikbaar is zodat het voorbijkomende verkeer in de Schepen Dejonghstraat vlot zijn doorgang kan vinden. Dit argument wordt ongegrond bevonden; volgens de stedelijke milieuambtenaar is er voor dergelijke activiteiten geen milieu- noch uitbatingsvergunning vereist. Wel dient het afval gecentraliseerd te worden en mag slechts op de vooravond of de dag van de ophaling buitengezet te worden zodat er geen ruikhinder voor de omwonenden ontstaat. Dit argument is niet van stedenbouwkundige aard, is bijgevolg niet relevant en wordt aldus niet gegrond bevonden;*

*- het door de ontwerper opgemaakte omgevingsrapport voldoet aan artikel 15 van het BPA/RUP: er wordt o.a. aangetoond dat het voorstel voldoet aan de harde eisen wat B/T en V/T betreft. Dit argument wordt niet gegrond bevonden.*

*Gelet op het advies van de bouwcommissie binnenstad van 7 juli 2015:*

*De bouwcommissie is akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, met uitzondering van de inrichting van het voorste deel van de binnentuin: de voorziene boompjes in terracottapotten is geen structurele groene inrichting. Deze moeten vervangen worden door vaste beplanting /bomen, een functionele ruimte in combinatie met duurzame kwalitatieve inrichting (vh. vaste leibomen, pergolavorm, ...).*

*Gelet op het advies van de bouwcommissie verordening van 7 juli 2015:*

*De bouwcommissie is akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen strikt gevolgd te worden;*

*- er moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5-5-2009;*

*- voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100m2 niet-bebouwde oppervlakte.*

*- In het voorste deel Van de binnentuin dienen de bomen in terracotta potten vervangen door streekeigen bomen in volle grond. De bomen dienen aangeplant in het eerstvolgende plantsel-zoen na het verkrijgen van de vergunning.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 22 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij verklaart dit beroep onontvankelijk op 16 december 2015. De verzoekende partij vordert de vernietiging van deze beslissing met een aangetekende brief van 19 januari 2016. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0312/A.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tekenen ook andere derde-belanghebbenden administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij adviseert:

*“ ...*

*De aanvraag doorstaat de toets aan de decretale beoordelingselementen zoals opgenomen in artikels 4.3.5. t/m 4.3.8.*

*Voor de delen die bestemd zijn voor een voor publiek toegankelijke functie (295m<sup>2</sup>) moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009.*

*Artikel 2§2 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 stelt dat het besluit niet van toepassing is op beschermde monumenten maar dat het agentschap Onroerend erfgoed in zijn advies wel een afweging dient te maken tussen enerzijds de eisen inzake toegankelijkheid en anderzijds de erfgoedwaarden.*

*Volgens de toelichting bij de hernieuwde aanvraag, punt 4. OE en eisen toegankelijkheid voldoet de restaurantruimte (zonder verbouwingen) aan de normen inzake toegankelijkheid maar wordt een afwijking gevraagd inzake het voorzien van een mindervalidentoilet en parkeerplaats voor minder validen.*

*In het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed wordt gesteld dat de afweging voor dit dossier is dat de voorgestelde werken voor toegankelijkheid voldoende rekening houden met de aanwezige erfgoedwaarden.*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en later wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.*

*Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied.*

*De verminderde infiltratie van de bodem wordt gecompenseerd door opvang van het hemelwater en afvoer ervan naar een bestaande zinkput en bijkomende regenwaterputten, overeenkomstig de bepaling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 1 oktober 2004 (gewijzigd 5 juli 2013).*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

*De aanvraag is gelegen in de onmiddellijke omgeving van volgend hindergevoelig gebieden:*

- in stedelijk woongebied,*
- in de historische stadskern in een zone waar verschillende beschermde monumenten voorkomen,*

*Er zijn geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.*

*De aanvraag heeft betrekking op een beschermd monument waarvoor andere regelgeving, inzonderheid de regelgeving inzake beschermde monumenten waarvoor een apart systeem van toelatingen geldt (machtiging), van toepassing is.*

*Uit het gunstig advies van Onroerend Erfgoed dd. 19 juni 2015 blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld onroerend erfgoed.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend.*

*De bezwaren wijzen in hoofdzaak op de onverenigbaarheid met de bestaande woonomgeving door geluidshinder en parkeer-en mobiliteitsproblemen ten gevolge van de inrichting met restaurant (45pl), vergaderzalen en buitenterras en de onvolledige samenstelling van het vereiste omgevingsrapport.*

## *02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag heeft betrekking op geschermd erfgoed waarvoor een apart systeem van toelatingen geldt en waarvoor binnen de regelgeving ruimtelijke ordening afwijkingsbepalingen voorzien zijn met het oog op zinvolle herbestemming in functie van behoud van de erfgoedwaarde.*

*De aanvrager kiest ervoor om de projectzone niet te ontwikkelen, de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen maximaal te behouden en deels te herbestemmen naar restaurant.*

*Uit het gunstig advies van Onroerend Erfgoed dd. 19 juni 2015 blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld onroerend erfgoed.*

*De geldende voorschriften van het herzienings-RUP worden geacht de voorschriften voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*De aanvraag wijkt af van deze voorschriften door het gewenste occasioneel gebruik van de binnenkoer en tuin bij het restaurant en het ontbreken van sociaal wonen.*

*Er is geen abnormale geluidshinder voor aanpalende percelen te verwachten om volgende redenen:*

- *Het restaurant en de woning zijn hoofdzakelijk ingericht in de binnenruimtes van het pand.*
- *De open binnenkoer is aan drie zijden begrensd door de hoofdbouw, het koetshuis en de rechterzijvleugel, aan de open zijde paalt het terras aan de eigen tuinzone, de tuinzone is gelegen in binnengebied op meer dan 40 meter van de omgevende straten.*
- *Beperking van geluidshinder wordt gewaarborgd door handhaving van de openbare orde en artikel 123 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lawaai-voortbrengende inrichtingen (cafés, dancings, ambachtelijke bedrijven, werkplaatsen en andere inrichtingen waar meer dan 4 uur per week meer dan 60 dB(A) aan geluid wordt geproduceerd) waarin bepaald wordt dat:*
  - *lawaai-voortbrengende ruimtes degelijk akoestisch geïsoleerd moeten worden (ook tussen de binnenkoer en de Schepen Dejonghestraat),*
  - *voor de in dienst name de politiecommissaris of zijn afgevaardigde ter plaatse zal controleren of de geluidsreductienorm effectief wordt gehaald,*
  - *pas nadat het College op basis van het verslag van de politiecommissaris heeft geconstateerd dat de geluidsreductienorm effectief wordt gehaald en dit schriftelijk aan de bouwheer heeft meegedeeld, mag de lawaai-voortbrengende activiteit worden opgestart,*
  - *(deels) verbouwde geluidsvoortbrengende inrichtingen die in de praktijk de geluidsreductienorm overschrijden kunnen na twee schriftelijke waarschuwingen door het College worden gesloten.*

*Mogelijke toekomstige geluidsoverlast door tuinfeesten, dansfeesten met DJ-muziek ed. is een zaak van handhaving van de openbare orde en vormt geen weigeringsgrond voor voorliggende stedenbouwkundige aanvraag.*

*Het afwijkend gebruik van de binnenkoer kan in de vergunning worden toegestaan met toepassing van de in de VCRO voorziene afwijkingsbepaling voor het ontsluiten van beschermde monumenten (VCRO, artikel 4.4.6.).*

*De voorwaarde voor sociaal wonen is een voorwaarde tot ontwikkeling van de projectzone en kan niet worden opgelegd in de vergunning die geen toename van het aantal woongelegenheden voorziet.*

*Het afwijkend gebruik van de als monument beschermde gebouwen kan in de vergunning worden toegestaan met toepassing van de in de VCRO voorziene afwijkingsbepaling voor het ontsluiten van beschermde monumenten (VCRO, artikel 4.4.6.).*

*Er werd een bezwaar geuit tegen het ontbreken van de vereiste parkings.*

*Inzake parkeervoorziening stelt het BPA dat 'om een veelheid aan garages en poorten in de historische binnenstad te vermijden, wordt bij elk bouwinitiatief slechts een klein aantal gebouw gebonden parkeerplaatsen nagestreefd.'*

*Het beperkte van het aantal gebouw gebonden parkeerplaatsen is een beleidskeuze.*

*Volgens de voorschriften dient minimum 1 parkeerplaats voorzien te worden en maximum 5 (1 voor de woning) en 5 voor 295m<sup>2</sup> restaurant (1 per 50m<sup>2</sup> afgerond tot op de lagere eenheid).*

*Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de voorschriften van het herzienings-RUP dat geacht wordt de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven onder de voorwaarde dat voor het reduceren van 6 naar 4 parkeerplaatsen waardoor het aantal lager ligt dan de maximum capaciteit (6 plaatsen) een vervangende vergoeding aan de stad wordt betaald volgens het ter zake geldende belastingreglement overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.1.2. van het herzienings-RUP.*

*Eventuele parkeeroverlast vormt geen weigeringsgrond.*

*De bezwaren inzake de onvolledige samenstelling van het omgevingsrapport kunnen niet bijgetreden worden, de aanvraag is uitvoerig gemotiveerd en laat een voldoende nauwkeurige beoordeling toe, de bouwcommissie heeft geen opmerkingen gemaakt inzake het opgemaakte omgevingsrapport.*

*De tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren tegen het gebruik van het pand en de tuin in functie van restaurant/feestzalen met bijhorende lawaai- en parkeeroverlast kunnen niet worden bijgetreden.*

*De afdeling adviseert de aanvraag gunstig onder volgende voorwaarden:*

- er voor 2 parkeerplaatsen een vervangende vergoeding aan de stad wordt betaald volgens het ter zake geldende belastingreglement (overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.1.2. van het herzienings-RUP),*
  - de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen strikt gevolgd te worden,*
  - voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte.*
  - in de binnentuin dienen de bomen in terracotta potten vervangen door streekeigen bomen in volle grond. De bomen dienen aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.*
- ...*

Na de hoorzitting van 20 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 december 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*Overwegende dat de aanvraag de toets aan de decretale beoordelingselementen zoals opgenomen in artikels 4.3.5. t/m 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening doorstaat;*

*dat voor de delen die bestemd zijn voor een voor publiek toegankelijke functie voldaan moet worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009;*

*dat volgens de toelichting bij de hernieuwde aanvraag, punt 4. Onroerend Erfgoed en eisen toegankelijkheid, de restaurantruimte (zonder verbouwingen) voldoet aan de normen inzake toegankelijkheid,*

*dat een afwijking gevraagd wordt inzake het ontbreken van een mindervalidentoilet en parkeerplaats voor mindervaliden;*

*dat de afwijkingen in de checklist toegankelijkheid als volgt gemotiveerd zijn:*

*‘Alle gebouwen en delen ervan zijn beschermd als monument (interieur en exterieur).*

*De dienst Onroerend Erfgoed heeft al aangegeven geen enkele handeling toe te laten voor vrees om de erfgoedwaarden in het gedrang te brengen, bijgevolg vraagt de bouwheer ontslaan te worden van elke verplichting die door deze wetgeving wordt opgelegd.’;*



*dat artikel 2§2 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 stelt dat het besluit niet van toepassing is op beschermde monumenten maar dat het agentschap Onroerend Erfgoed in zijn advies wel een afweging dient te maken tussen enerzijds de eisen inzake toegankelijkheid en anderzijds de erfgoedwaarden;*  
*dat in het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed gesteld wordt dat de afweging voor dit dossier is dat de voorgestelde werken voor toegankelijkheid voldoende rekening houden met de aanwezige erfgoedwaarden;*  
*dat de afwijking voor het niet voorzien van een parkeerplaats voor minder-valide bezoekers toegestaan kan worden gezien er volgens het herzienings-RUP geen parkings voor bezoekers vereist zijn;*  
*dat het niet voorzien van een mindervaliden toilet kan toegestaan worden in functie van het maximaal vrijwaren van de erfgoedwaarden van het monument;*

*Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en later wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets;*  
*dat het voorliggend project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied;*  
*dat de verminderde infiltratie van de bodem gecompenseerd wordt door de opvang van het hemelwater en de afvoer ervan naar een bestaande zinkput en bijkomende regenwaterputten, overeenkomstig de bepaling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 1 oktober 2004 (gewijzigd 5 juli 2013);*  
*dat de aanvraag de watertoets doorstaat;*

*Overwegende dat het project niet valt onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage I, II en III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;*  
*dat er voor het project geen verplichtingen inzake project-m.e.r.-regelgeving gelden,*

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaren werden ingediend;*  
*dat de bezwaren wijzen op mogelijke hinder (lawaai en parkeerdruk) door het voorziene gebruik van de binnenkoer en tuin voor 'buitenactiviteiten gelieerd aan het restaurant', een vermoeden van gebruik van de 'nevenbestemming restaurant' als feestzaal voor allerlei evenementen, een vermoeden van het aanwenden van een deel van 'privaat wonen' als seminarieruimte en de onvolledige samenstelling van het vereiste omgevingsrapport; dat beroepers van oordeel zijn dat de aanvraag niet voldoet aan de vereiste hoofdbestemming volgens het RUP (wonen);*

*Overwegende dat er overeenkomstig het aanvraagdossier geen aparte seminarieruimtes/vergaderzalen voorzien zijn; dat de "vermoedens" van een ander gebruik dan voorzien in de aanvraag (= restaurant met ééngezinswoning) door de deputatie niet worden beoordeeld bij deze aanvraag;*

*Overwegende dat er geen stedenbouwkundige vergunning gevraagd wordt voor het uitbaten van een feestzaal;*  
*dat het exploiteren van een feestzaal een vergunningsplichtige/meldingsplichtige activiteit is die geregeld wordt in de Vlaamse wetgeving ( bijlage I, indelingslijst, rubriek 32.1. 'Inrichtingen met muziekactiviteiten),*  
*dat derhalve er geen voorwaarde met betrekking tot het verbod op het inrichten van milieuvergunningsplichtige inrichten met muziekactiviteiten in de tuinzone opgenomen wordt in de stedenbouwkundige vergunning;*

*dat dergelijke feesten enkel ingericht kunnen worden indien de aanvrager hiervoor over een geldige milieuvergunning beschikt;*

*dat eventuele geluidsoverlast door niet in deze aanvraag voorzien gebruik voor tuinfeesten, dansfeesten met DJ-muziek ed. een zaak is van handhaving van de openbare orde en geen weigeringsgrond vormt voor voorliggende stedenbouwkundige aan vraag;*

*dat er geen abnormale geluidshinder voor aanpalende percelen te verwachten is ten gevolge van de functie zoals voorzien in de aanvraag nl. restaurant met buitenterras en woning om volgende redenen:*

- het restaurant en de woning zijn hoofdzakelijk ingericht in de binnenruimtes van het pand;*
- de binnenkoer met buitenterras is aan drie zijden begrensd door de hoofdbouw, het koetshuis en de rechterzijvleugel; de open zijde het terras paalt aan de eigen tuinzone;*
- beperking van eventuele geluidsoverlast door het gebruik van het restaurant met buitenterras wordt gewaarborgd door artikel 123 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lawaai-voortbrengende inrichtingen waarin een controle voorzien wordt op de geluidsnormen voor ingebruikname;*

*Overwegende de geldende stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat 'In de woonprojectzones zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken.'*

*dat het restaurant (circa 300m<sup>2</sup>) binnen het bestaand pand minder dan 1/3 van de bruto-vloeroppervlakte van het bestaand pand (circa 1.000m<sup>2</sup>) uitmaakt;*

*dat totale horeca-oppervlakte 475m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> horecaruimtes binnen het bestaand pand + 175m<sup>2</sup> horecaterras buiten) minder is dan de maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte voor nevenbestemming voor het perceel van de aanvrager binnen de projectzone (1.986m<sup>2</sup>/3= 662m<sup>2</sup>) en een horeca-uitbating met een totale oppervlakte van circa 475m<sup>2</sup> bijgevolg verenigbaar is met de geest van het ruimtelijk uitvoeringsplan;*

*dat de voorwaarde voor sociaal wonen een voorwaarde is tot ontwikkeling van de projectzone en niet kan worden opgelegd in de vergunning die geen toename van het aantal woongelegenheden voorziet;*

*Overwegende dat de aanvraag ervoor kiest om de erfgoedwaarde van de bestaande panden met tuin te behouden met als nieuwe functie restaurant (1/3) met woning (2/3) in plaats van de woonprojectzone volledig te ontwikkelen;*

*dat Onroerend Erfgoed de aanvraag met als onderwerp 'omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant en het regulariseren van het slopen van een bestaande bijbouw en heraanleg' in zijn geheel gunstig adviseerde dd. 19 juni 2015;*

*dat de motivatienota van de architect integraal deel uit maakt van het gunstig geadviseerde dossier, dat in de motivatie het gebruik van de tuinzone in functie van de horeca-uitbating duidelijk werd vermeld namelijk:*

- 'De restaurant activiteit wordt ontplooid binnen de bestaande gebouwen en sporadisch verplaatst naar de aanpalende buitenruimte (terras van binnenkoer).'*
- 'De kunstmatige siertuin werd verwijderd om de gebruiksmogelijkheden van de binnenkoer te vergroten (privaat terras + buitenterras van het restaurant, ...) en tegelijkertijd het niet functionerende afwateringssysteem te verbeteren tot een betrouwbaar systeem'*

*dat het erfgoedadvies als gunstig te beschouwen is voor de bestemming zoals voorzien in de aanvraag en dat deze bestemming kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbepalingen van artikel 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor "Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen" voor de*

*bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies en de ontsluiting ervan waarvoor de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld Onroerend Erfgoed;*

*Overwegende dat de bezwaren inzake de onvolledige samenstelling van het omgevingsrapport niet bijgetreden kunnen worden; dat de aanvraag uitvoerig gemotiveerd is en een voldoende nauwkeurige beoordeling toelaat; dat de bouwcommissie geen opmerkingen gemaakt heeft inzake het opgemaakte omgevingsrapport;*

*dat de bouwcommissie da aanvraag op 7 juli 2015 gunstig adviseerde onder de voorwaarde dat '... de voorzien boompjes in terracotta-potten is geen structurele groene inrichting. Deze moeten vervangen worden door vaste beplanting / bomen, een functionele ruimte in combinatie met duurzame kwalitatieve inrichting.'*

*Overwegende dat er een bezwaar geuit werd tegen het ontbreken van de vereiste parkings;*

*dat inzake parkeervoorziening het BPA/herziening-RUP stelt dat 'om een veelheid aan garages en poorten in de historische binnenstad te vermijden, wordt bij elk bouwinitiatief slechts een klein aantal gebouw gebonden parkeerplaatsen nagestreefd';*

*dat het beperken van het aantal gebouw-gebonden parkeerplaatsen een beleidskeuze is; dat volgens de voorschriften minimum 1 parkeerplaats voorzien dient te worden en maximum 7 parkeerplaatsen (1pl voor de woning en 6pl voor 300m<sup>2</sup> bruto oppervlakte restaurant);*

*dat het aantal voorziene parkeerplaatsen (4pl) voldoet aan de voorschriften van het herzienings-RUP onder de voorwaarde dat voor het aantal dat lager ligt dan de maximum capaciteit een vervangende vergoeding aan de stad wordt betaald volgens het ter zake geldende belastingreglement overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.1.2. van het herzienings-RUP;*

*Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant (300m<sup>2</sup>), het restaureren van het pand, het regulariseren van de afbraak van een bijgebouw, het gedeeltelijke verharding van de binnenkoer met kasseien, het aanleggen van een terras in kleiklinkers bij het restaurant (175m<sup>2</sup>) en het verhogen van een tuinmuur links op de gemeenschappelijke perceelgrens met perceel 1104/E onder volgende voorwaarden:*

- het advies van Onroerend Erfgoed dd. 19 juni 2015 dient strikt gevolgd te worden;*
- artikel 123 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake geluidsreductienorm is van toepassing op alle lawaai-voorbrennende ruimtes, inclusief het terras,*
- voor 3 parkeerplaatsen het ter zake geldende belastingreglement nageleefd wordt,*
- in de binnentuin dienen de bomen in terracotta potten vervangen door streekeigen bomen in volle grond,*
- de bomen dienen aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning,*
- de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen strikt gevolgd te worden,*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. HEROPENING DEBATTEN - SAMENHANG**

Op de openbare zitting van 22 augustus 2017 wordt vastgesteld dat mevrouw Kim LAUWERS, mevrouw Mieke WIRIX, de bvba DR. M. WIRIX OPHTALMOLOGIE, de heer Willy THEYS en mevrouw Marily BRANKAER eveneens de vernietiging hebben gevorderd van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0356/A.

Om een goede rechtsbedeling te vrijwaren acht de voorzitter van de vijfde kamer het aangewezen om de debatten te heropenen en de dossiers met rolnummers 1516/RvVb/0312/A, 1516/RvVb/0313/A en 1516/RvVb/0356/A samen te behandelen op de openbare terechtzitting van 19 september 2017.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de vijfde kamer roept op grond van artikel 85 van het Procedurebesluit de partijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op dinsdag 19 september 2017 om 10u30 in de zaal Mast, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 september 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT