

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 2 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0138  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0093-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Frank HENCKENS</b> 2. mevrouw <b>Kristien DHONT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partij	de bvba <b>B&amp;C REAL ESTATE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Joris DE PAUW en Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen van 31 maart 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaande woning en het verbouwen van een bestaande taverne-restaurant op de percelen gelegen te 3140 Keerbergen, Haachtsebaan 148 en 150, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 338Y en 338Z.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een aangetekende brief van 25 oktober 2016 vorderen de verzoekende partijen de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Met zijn arrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0298 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid omwille van het niet aantonen van de uiterst dringende noodzakelijkheid.

2.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 13 maart 2017 toe in de debatten.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 februari 2018.

Advocaat Jean-Christophe BEYERS *loco* advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Thomas RYCKALTS 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 16 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de sloop van een bestaande woning en het verbouwen van een bestaande taverne-restaurant” op de percelen gelegen te 3140 Keerbergen, Haachtsebaan 148 en 150.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woonparkgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg, goedgekeurd op 4 december 1963, in boszone B.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2016 tot en met 17 februari 2016, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 31 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“  
...  
**openbaar onderzoek**”

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Tijdens de periode van 19 januari 2016 tot en met 17 februari 2016 werden 4 bezwaarschriften ingediend:

1. Dhont - Henckens, Kruishoevestraat 1 te 3140 Keerbergen - aangetekende zending ontvangen op 16 februari 2016.
2. Willems, Piervenshoek 20 te 3140 Keerbergen - aangetekende zending ontvangen op 17 februari 2016.
3. Borgs - Bosmans, Oude Putsebaan 2 te 3140 Keerbergen - aangetekende zending ontvangen op 17 februari 2016.
4. Geens Angelina - Vonden Goor Leo, Kruishoevestraat 3 te 3140 Keerbergen - aangetekende zending ontvangen op 11 februari 2016.

De 3 eerste ingediende bezwaren omvatten in hoofdzaak dezelfde argumenten, waardoor de bespreking van deze verschillende bezwaren tezamen wordt genomen.

**BEZWAREN** Dhont - Henckens, Willems, Borgs - Bosmans

1. De aanvraag stemt niet overeen met de **bestemming** van het woonpark uit het Gewestplan en de bestemming boszone B van het APA op volgende punten:

- a. De functie horeca komt niet overeen met de residentiële aard en rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.
- b. Er wordt te weinig groene ruimte in verhouding met de bebouwde en verharde oppervlakte voorzien.

c. Enkel vrijstaande eengezinswoningen en hotels zijn toegelaten. (APA boszone B) De aanvraag moet hieraan voldoen ongeacht een vermoeden van vergunning.

2. De **Ruimtelijke draagkracht** wordt overschreden. Er komt een schaalvergroting van een horecazaak waarvan de activiteiten reeds de draagkracht van de omgeving overschrijden. De oorspronkelijke situatie waarbij er een woonhuis werd gecombineerd met beperkte horecazaak groeide na 2003 uit tot een uitgebreid pand met enkel horeca. Er komt met de nieuwe aanvraag 72 m<sup>2</sup> extra nieuwbouw bij, met onderkeldering geeft dit 144m<sup>2</sup>. Daarnaast komt er een uitbouw voor onthaal van 33 m<sup>2</sup> en een uitbreiding van de verharding van straat tot straat over een afstand van 100 m. Dit komt neer op een schaalvergroting van 217m<sup>2</sup> en 400m<sup>2</sup> verharding.

De oorspronkelijke toestand had minder zitplaatsen waardoor de hinder hiervan eerder beperkt was. Tussen 2003 en 2016 werd de horecafunctie zo uitgebreid dat ze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreed. Nu gaat men door de verdere uitbreiding de ruimtelijke draagkracht nog verder overschrijden.

Voor de overtredingen uit het verleden was de oppervlakte eerder beperkt en was de bouwvrije zone van 5 m aan de achterzijde altijd een groene bufferzone. Het is deze situatie die als vertrekpunt moet worden genomen.

Ook de huidige eigenaar heeft een extra overtreding begaan door de bomen te kappen aan de achterzijde. Hierdoor werd de bosrijke groene buffer weggehaald. Dit werd gedaan om de circulatie van de toekomstige parking al te voorzien.

### **3. Mobiliteit.**

#### **a. parking**

De 80 zitplaatsen zullen in realiteit bij mooi weer oplopen tot 130 aangezien er 50 zitplaatsen op het terras zijn. De verkeersdruk van de omgevende straten zal toenemen aangezien er voor slechts 80 zitplaatsen parkeerplaatsen zijn voorzien. Bij de vorige uitbating waren er 36 parkeerplaatsen voor tweemaal 85 zitplaatsen. (binnen en buiten) De klanten parkeerden op de berm aan weerszijde van de Kruishoevestraat en Fazantendreef. Dit gaf gevaarlijke situaties en schade aan openbare en private infrastructuur.

#### **b. openbare weg**

*De Kruishoevestraat zal als vluchtweg/alternatieve weg worden gebruikt. Het verkeer zal worden opgehouden om de Oude Putsebaan op te rijden. De bijkomende verkeersbelasting ten gevolge van het verhogen van het aantal zitplaatsen zal zorgen voor een verdere aantasting van de woonfunctie binnen het woonparkgebied.*

#### **4. Hinder**

*Geluidshinder door de leveringen, autobewegingen en lawaai van de klanten zal groot zijn. Daarbij komt de hinder door de straalverlichting van de circulerende auto's op de parking achter het gebouw.*

*De geluidswand zal onvoldoende geluid tegenhouden aangezien er geen simulatie of onderzoek gedaan is naar de werking. Er zijn geen technische specificaties doorgegeven van deze wand. De wand moet 1 m boven het raam uitkomen en een massa aan absorberende materialen tussen de 25 en 30 kg per m<sup>2</sup> hebben. Het geluid van het terras wordt niet aangepakt met een wand. Ook de geluidshinder van het toegenomen verkeer moet worden onderzocht.*

**5.** *De parking op Haachtsebaan 148 wordt naar horeca bestemming gewijzigd na de vergunning. De parking daar zou dan kunnen worden aangepast naar **terras** waardoor de capaciteit van de handelsuitbating sterk wordt verhoogd. Er wordt immers aan die zijde in het nieuwe gebouw verschuifbare of kantelbare ramen voorzien.*

#### **6. Nabuurschap**

*Er zal hinder zijn van de slaapkamers en het terras aan de achterzijde van de woning. Het publieke karakter van de uitbating zal hinder veroorzaken.*

#### **7. Comfortaspecten**

*Het onveiligheidsgevoel zal worden verhoogd. (Verhoging inbraken, afgaan alarm,...)*

#### **8. Buffering/natuur**

*Er is buffering verplicht vanuit woonparkgebied/boszone B. Ook is deze buffering nodig om de circulatie van verkeer op het terrein af te schermen van de burens.*

*De inplanting verkleint de hoeveelheid natuur.*

#### **9. Andere**

*De verkaveling die geldt voor naastliggende percelen en waar het betreffende perceel werd uitgehouden hebben strenge verkavelingsvoorwaarden. Er ontstaat zo grote discrepantie tussen de verplichtingen op deze percelen en die op het perceel van de aanvraag.*

*Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:*

##### **1. bestemming**

*Voor de bestaande constructie bestaat een vermoeden van vergunning wat betreft de functie horeca. Er bestond immers voor 1984 een uitbating als brasserie/restaurant. Het betrof het vroegere café "De Denneboom", vervolgens restaurant "'t Marmitje", nadien "The Centenary" en tot slot "Nostalgik". Voor het hoofdgebouw bestaat er een vermoeden van vergunning aangezien het werd gebouwd voor 1962. Het APA en het gewestplan zijn van latere datum waardoor de aanvrager kan beroep doen op het vermoeden van vergunning. Door de aankoop van het naastliggende perceel kan er voldoende groene ruimte worden voorzien zoals het gewestplan oplegt voor woonpark. De bebouwing op het perceel, bestaande uit twee percelen, wordt verlaagd van 386 m<sup>2</sup> naar 371 m<sup>2</sup>. De zijdelingse bouwvrije strook van 5 m uit het APA boszone B wordt geëerbiedigd.*

*Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.*

##### **2. ruimtelijke draagkracht**

*De bebouwing op het perceel, bestaande uit twee bestaande percelen, wordt verlaagd van 386 m<sup>2</sup> naar 371 m<sup>2</sup>. De onderkeldering kan niet worden meegenomen als oppervlakte omdat dit geen extra grondoppervlakte van het perceel inneemt. De terreinbezetting wordt dus verlaagd, hetgeen de ruimtelijke impact van de uitbreiding van de bestaande constructies aanvaardbaar maakt. De combinatie met een woning wordt hersteld.*

*Er wordt opnieuw een bouwvrije zone voorzien tegen de perceelsgrens.*

*De gekapte bomen worden in de aanvraag vervangen door hoogstammige bomen verspreid over het perceel. Er wordt een parking aangelegd in groen kader.*

*Het buitenterras gaat van een oppervlakte van 167 m<sup>2</sup> naar 104 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt het aantal zitplaatsen en de mogelijke hinder verkleind tegenover de bestaande situatie.*

*De verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.*

*Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.*

### **3. Mobiliteit.**

#### **a. parking**

*Door het samenvoegen van de beide percelen is er bijkomende ruimte gecreëerd voor parking met een groene invulling. Zoals in de korte mobiliteitsstudie is aangetoond zijn 37 parkeerplaatsen voldoende voor de 80 zitplaatsen. Er wordt enkel vergunning aangevraagd voor maximaal 80 zitplaatsen. In de aanvraag worden echter 36 parkeerplaatsen voorgesteld. De gemeente zal in haar vergunning één extra parkeerplaats vragen aan de linkerzijde van het gebouw om zo voldoende parking te voorzien.*

*In de Kruishoevestraat zijn daarenboven varkensruggen in de berm geplaatst om te vermijden dat daar wordt geparkeerd.*

#### **b. openbare weg**

*Momenteel gebeurt het in en uitrijden langs de Haachtsebaan. Het voorstel met het inrijden vanuit de Haachtsebaan en uitrijden via de Kruishoevestraat zal de verkeersveiligheid verbeteren. De kruising van het fietspad zal nu enkel nog gebeuren door de uitrijdende wagens die voldoende zicht hebben op het fietsverkeer. Het is weinig waarschijnlijk dat achterliggende straten als de Kruishoevestraat zullen worden gebruikt als sluiproute aangezien de hoofdstraten Haachtsebaan en Oude Putsebaan vlakbij liggen.*

*Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **enkel gegrond wat betreft het aantal parkeerplaatsen**.*

### **4. Hinder**

*De geluidshinder wordt beperkt door de aanleg van een geluidsscherm. Dit geluidsscherm zal op vraag van de gemeente nog worden uitgebreid naar de perceelsgrens met Haachtsebaan 150 A. Ook de straalverlichting zal worden beperkt door dit scherm. De gemeente zal in de vergunning vastleggen dat deze wand minstens 25 kg per m<sup>2</sup> dient te bedragen. Naast het geluidsscherm zal ook nog een groenscherm worden opgetrokken. Het bijkomende verkeer in de omliggende straten zal slechts een kleine mate impact hebben op vlak van geluidshinder gezien het bestaande verkeer in deze straten.*

*Het terras wordt nog extra afgeschermd door een haag van 2,5 m hoogte.*

*Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.*

**5.** *Er wordt enkel een parking aan de linkerzijde van het gebouw vergund. Indien men een deel van de parking zal omvormen naar terras zal daar een stedenbouwkundige vergunning voor nodig zijn.*

*Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.*

### **6. Nabuurschap**

*Het plaatsen van slaapkamers aan de achterzijde van een woning behoren tot de normale functionele invulling van een woongelegenheden. Door het verkleinen van het terras zal de hinder worden beperkt.*

*Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.*

### **7. Comfortaspecten**

*Dit behoort niet tot de ruimtelijke afweging die in een stedenbouwkundige vergunning wordt gemaakt.*

*Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.*

### **8. Buffering/natuur**

*Er wordt een onbebouwde zone gelaten van 5 m. Een geluidsscherm is voorzien om de circulatie van verkeer af te schermen.*

Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.

#### **9. Andere**

De voorschriften van de verkaveling zijn niet zomaar afdwingbaar op het naastliggende perceel omdat het naastliggend is. Wel moet een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening uitwijzen of het gebouw kan integreren in de omgeving.

Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.

*BEZWAREN Geens Angelina — Vonden Goor Leo*

**1.** De uitbreiding van het bestaande restaurant werd zonder geldige toelating uitgebreid en veranderd.

**2.** Het gebouw ligt in Boszone B waar enkel eengezinswoningen en hotels zijn toegelaten. Ook de parking past ook niet met de voorschriften van woonparkgebied.

#### **BEHANDELING BEZWAREN**

**1.** De constructies en verhardingen zonder vergunning worden verwijderd. Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.

**2.** Voor de bestaande constructie bestaat een vermoeden van vergunning wat betreft de functie horeca. Er bestond immers voor 1984 een uitbating als brasserie/restaurant. Het betrof het vroegere café "De Denneboom", vervolgens restaurant "'t Marmitje", nadien "The Centenary" en tot slot "Nostalgik". Voor het hoofdgebouw bestaat er een vermoeden van vergunning aangezien het werd gebouwd voor 1962. Het APA en het gewestplan zijn van latere datum waardoor de aanvrager kan beroep doen op dit vermoeden van vergunning. Bezwaarbehandeling: dit bezwaar is **ongegrond**.

(...)

#### **toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 7 april 1977 en gedeeltelijk gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 juni 1998, gelegen in woonpark en in boszone B van het bij K.B. van 4 december 1963 goedgekeurde algemeen plan van aanleg, in herziening gesteld bij K.B. van 28 oktober 1977.

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 werd vastgesteld dat het A.P.A. behouden blijft voor delen, die volgens het A.P.A. gelegen zijn in boszone B en volgens het gewestplan in woonpark.

Voor het hoofdgebouw bestaat er een vermoeden van vergunning aangezien het werd gebouwd voor 1962. Het APA en het gewestplan zijn van latere datum waardoor de aanvrager kan beroep doen op het vermoeden van vergunning.

Door de aankoop van het naastliggende perceel kan er voldoende groene ruimte worden voorzien zoals het gewestplan oplegt voor woonpark. De bebouwing op het perceel, bestaande uit twee percelen, wordt verlaagd van 386 m<sup>2</sup> naar 371 m<sup>2</sup>. De zijdelingse bouwvrije strook van 5 m uit het APA boszone B wordt geëerbiedigd.

#### **beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

##### historiek

Op 18 december 2003 weigerde de gemeente een aanvraag voor de regularisatie van een terras, toog, berging en tent.

Op 18 november 2004 werd een aanvraag voor het regulariseren van een overdekt gedeelte en vernieuwen van een golfplaten dak geweigerd door de gemeente.

Op 17 november 2011 werd een weigering afgeleverd door het college voor het omvormen van een woning met taverne tot een hotel + sloop bestaande bijgebouwen

Verschillende PV's werden opgemaakt voor vergroten en overdekken terras, renovatie van een dak, plaatsing schouw, buitenbar,...

Op 1 juli 2009 leidde de gemeente een herstellvordering in voor het uitvoeren van wederrechtelijke bouwwerken.

#### aanvraag

De aanvraag strekt tot de afbraak van de woning op het perceel met adres Haachtsebaan 148 en het verbouwen en uitbreiden van een bestaand restaurant op het perceel gelegen aan de Haachtsebaan 150, te 3140 Keerbergen.

Op het perceel Haachtsebaan 150 bestond er sinds geruime tijd een uitbating als brasserie/restaurant. Het betrof het vroegere café "De Denneboom", vervolgens restaurant "'t Marmijtje", nadien "The Centenart" en tot slot "Nostalgik". Het oorspronkelijke gebouw op de rooilijn werd uitgebreid met een keuken, buitenbar, tent en terras. Deze uitbreidingen zijn in de bestaande toestand nog steeds aanwezig maar onvergund. Aan de rechterzijde werd een parking aangelegd. De bestaande volumes worden volledig ingenomen door de horecafunctie met op de gelijkvloers een restaurant en sanitair in het vergund geachte hoofdgebouw en de keuken met berging, koeling en buitenbar in de achterbouw. Een groot terras van 167 m<sup>2</sup> aan de rechterzijde van de achterbouw wordt overdekt met een tent.

In de nieuwe toestand wordt het vergund geachte gebouw bewaard. De buitenbar en tent worden verwijderd en het terras wordt verkleind. Een nieuwe uitbouw van 164 m<sup>2</sup> wordt opgetrokken achter het hoofdvolume die plaats biedt aan berging en deel van het restaurant. Hierdoor komt er bij in vergelijking met de bestaande achterbouw een uitbreiding van 72 m<sup>2</sup>. Daarnaast vindt aan de voorzijde tegen de Haachtsebaan een beperkte uitbreiding plaats van 30 m<sup>2</sup>, welke gebruikt zal worden als ontvangstruimte. Deze ontvangstruimte zal niet gebruikt kunnen worden als terrasruimte. Er worden 80 zitplaatsen voorzien.

Er worden rondom de bebouwing 36 parkeerplaatsen voorzien in een groen karakter. Voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen wordt een traject langsheen de perceelsgrens aan de achterkant van het gebouw voorzien. De inrit van de parking gebeurt vanuit de Haachtsebaan op 10 m van de nieuwe uitbouw op de rooilijn. De uitrit gebeurt naar de Kruishoevestraat.

De parkings worden aangelegd in grastegels, de circulatie in waterdoorlatende klinkers en de overige verharding van het terras en de circulatie voor voetgangers rond het gebouw in waterdoorlatende materialen.

De kroonlijsthoogte van de achterbouw bedraagt 3,2 m tegenover de binnenpas. De kroonlijsthoogte van de luifel komt op dezelfde hoogte als het bestaande gebouw op 3,57 m tegenover het maaiveld. De luifel krijgt een hellend dak en de achterbouw een plat dak. De voorgevel wordt beperkt gewijzigd. De uitbreiding aan de achterzijde en zijgevel en de bestaande uitbouw aan rechterzijde worden uitgevoerd in houtbekleding met grijs aluminium schrijnwerk en rood-bruine dakpannen.

Een beplantingsplan voorziet verschillende hagen en 28 hoogstammige streekeigen bomen. Een haag van 2,5 m schermt het terras af naar de burens. Aan het perceel in het oosten wordt een groenscherm en geluidsscherm voorzien. Op restzones worden nog verschillende groenperken voorzien.

#### omgeving

De twee percelen uit de aanvraag situeren zich op een 2-tal kilometer van het dorpscentrum in het zuidelijkeoostelijk deel van het had van Keerbergen. Ze zijn gelegen op de hoek van de Haachtsebaan en de Kruishoevestraat. Het pand situeert zich in een omgeving met voornamelijk vrijstaande woningen in een groen karakter. Het betreft hier een residentieel

bebouwde omgeving met verschillende dakvormen en een variërende bouwstijl en architectuur, alsook zijn er enkele andere horecazaken in de nabije omgeving.

#### watertoets

De watertoets werd uitgevoerd en geeft een gunstig overzichtsrapport:

- het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect bij bebouwing beperkt is;,

- de aanvraag is niet gelegen binnen een signaalgebied;

- voor de aanvraag zijn er geen extra adviezen vereist omtrent de waterhuishouding;

- Er is voldaan aan de provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 10000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 10000 liter. De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten gelijkvloers en buitenkraan. De voorziene hemelwaterput en infiltratie compenseren de te verhardende oppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Door te voorzien in bovenstaande maatregelen kan gesteld worden dat het project en ontwerp verenigbaar zijn met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid

#### Aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon

Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingwater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingwater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Voorwaarden:

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1:1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5;
- de lozing van het bemalingwater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.



**normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

*Niet van toepassing.*

**Project-m.e.r.-screening**

*Een project-m.e.r.-screeningsnota is vereist wanneer een project valt onder de bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2010.*

*Het betreffende project valt onder deze voorwaarden en heeft gebruik gemaakt van een ingevuld standaard formulier.*

*Uit de project-m.e.r.-screening blijkt dat de mogelijke effecten van het project op de omgeving beperkt blijven.*

**advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar**

*Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend.*

**toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

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

*Voor de bestaande constructie bestaat een vermoeden van vergunning wat betreft de functie horeca. Er bestond immers voor 1984 een uitbating als brasserie/restaurant. Het betrof het vroegere café "De Denneboom", vervolgens restaurant "t Marmetje", nadien 'The Centenary' en tot slot "Nostalgik". Voor het hoofdgebouw bestaat er een vermoeden van vergunning aangezien het werd gebouwd voor 1962. Het APA en het gewestplan zijn van latere datum waardoor de aanvrager kan beroep doen op dit vermoeden van vergunning. Het gewestplan stelt dat er gemiddelde woningdichtheid gering moet zijn en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Door de aankoop van het naastliggende perceel kan er voldoende groene ruimte worden voorzien en wordt de woningdichtheid verlaagd. Het percentage bebouwing op het perceel, bestaande uit twee bestaande percelen, wordt verlaagd van 386 m<sup>2</sup> naar 371 m<sup>2</sup>. De zijdelingse bouwvrije strook van 5 m uit het APA boszone B wordt geëerbiedigd.*

*Er wordt een woning voorzien in het bestaande volume om de residentiële bestemming te eerbiedigen.*

*Door de schaal van de verbindingsweg Haachtsebaan en door de aanwezigheid van vergelijkbare horecazaken in de directe omgeving is de aanvraag functioneel inpasbaar.*

*- mobiliteit:*

*Door het samenvoegen van de beide percelen is er bijkomende ruimte gecreëerd voor parking met een groene invulling. Er wordt een vergunning aangevraagd voor maximaal 80 zitplaatsen. In haar eigen mobiliteitsstudie stelt de aanvrager dat er voor deze 80 plaatsen minstens 37 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. In de aanvraag worden echter 36 parkeerplaatsen voorzien. Er dient nog een extra parkeerplaats te worden voorzien. Dit kan indien men aan de linkerzijde van het gebouw verharding tussen de parkeerplaatsen weghaalt. Momenteel gebeurt het in en uitrijden langs de Haachtsebaan. Het voorstel met het inrijden vanuit de Haachtsebaan en uitrijden via de Kruishoevestraat zal de verkeersveiligheid verbeteren. De kruising van het fietspad zal nu enkel nog gebeuren door de uitrijdende wagens die voldoende zicht hebben op het fietsverkeer.*

*- schaal:*

*De bebouwing op het perceel, bestaande uit twee bestaande percelen, wordt verlaagd van 386 m² naar 371 m². Aan de straatzijde blijft het bestaande volume behouden met een beperkte uitbreiding aan de rechterzijde. Aan de achterzijde komt een uitbreiding van 164 m² met 1 bouwlaag op 5 m van de perceelsgrens waardoor de schaal beperkt blijft. De Haachtsebaan is een verbindingsweg op een hoger schaalniveau dan de achterliggende residentiële straten waardoor dit volume qua schaal inpasbaar is.*

*- ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

*De bebouwing op het perceel, bestaande uit twee bestaande percelen, wordt verlaagd van 386 m² naar 371 m². De terreinbezetting wordt dus verlaagd, hetgeen de ruimtelijke impact en bouwdichtheid van het project aanvaardbaar maakt. Er wordt opnieuw een bouwvrije zone voorzien tegen de perceelsgrens. De gekapte bomen worden in de aanvraag vervangen door hoogstammige bomen verspreid over het perceel. Er wordt een parking aangelegd in groen kader.*

*Op het terrein wordt zeer veel verharding geplaatst. Aangezien we hier in woonparkgebied en boszone B zitten, dient deze verharding tot het noodzakelijke te worden beperkt. De verharding tegen de linkergevel, tegen de achtergevel en aan het paadje tussen de parkings is niet noodzakelijk. Om het groene karakter van het woonpark te bewaren dient deze verharding te worden geschrapt.*

*- visueel-vormelijke elementen:*

*De uitbreidingen worden uitgevoerd in houtbekleding met grijs aluminium schrijnwerk en roodbruine dakpannen. Deze neutrale materialen vormen een architecturaal geheel met het bestaande volume. Bovendien harmoniëren de neutrale materialen met de omgeving.*

*- cultuurhistorische aspecten:*

*Niet van toepassing.*

*- het bodemreliëf:*

*Niet van toepassing.*

*- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:*

*De geluidshinder wordt beperkt door de aanleg van een geluidsscherm. Dit geluidsscherm zal op vraag van de gemeente nog worden uitgebreid naar de perceelsgrens met Haachtsebaan 150 A. Ook de straalverlichting zal worden beperkt door dit scherm. De gemeente zal in de vergunning vastleggen dat deze wand minstens 25 kg per m² dient te bedragen. Naast het geluidsscherm zal ook nog een groenscherm worden opgetrokken.*

*Het bestaande terras wordt verkleind en extra afgeschermd door een haag van 2,5 m hoogte. De buitenbar en tent die zonder vergunning waren opgetrokken worden afgebroken.*

*Uit bovenstaande beoordeling - motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is of kan gebracht worden mits opleggen van de nodige voorwaarden met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juli 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“... ”*

#### 5.2 Beschrijving van de plaats

*Het betrokken goed is gelegen in het uitgestrekte woongebied ten zuidoosten van Keerbergen, langs de Haachtsebaan ter hoogte van het kruispunt met de Oude Putsebaan en de Kruishoevestraat, op ca. 2km van het dorpscentrum. De Haachtsebaan vormt de*

drukke verbindingsweg tussen de centra van Haacht en Keerbergen. De bestaande bebouwing in de ruime omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen in een groen kader.

Op het feitelijke hoekperceel met de Kruishoevestraat staat de oudere kleine woning nr. 148. Op het perceel daarnaast was de voormalige horecazaak Nostalgik gevestigd. De gebouwen staan momenteel leeg, de parking in de zuidelijke helft van het perceel is verloederd. Schuin tegenover het betrokken goed bevindt zich nog een brasserie, De Passant. De residentiële bestemming binnen een groene omgeving blijft evenwel kenmerkend voor het gebied waartoe het grootste gedeelte van de Haachtsebaan behoort. Aan de oostzijde grenst het betrokken terrein over de volledige diepte aan het met een vrijstaande woning bebouwd perceel, gericht op de Kruishoevestraat (nr. 1). Aan de zuidzijde grenst het goed aan de zijdelingse bouwvrije strook van de woning Haachtsebaan nr. 150A.

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag wordt omschreven als de sloop van de bestaande woning en het verbouwen van een bestaande taverne-restaurant. Concreet wordt vooreerst voorzien in de volledige afbraak van de woning Haachtsebaan nr. 148 op het hoekperceel evenals de afbraak van de aanbouw achter het hoofdgebouw met daarin de keuken, bergingen, toog en van het bestaande terras met de tentconstructie. Daarnaast beoogt deze aanvraag een grondige verbouwing van het bestaand gebouw met het restaurant en een grote nieuwe uitbreiding hierachter en een uitbreiding met een luifel aan de rechterzijde.

Het bestaand gebouw is opgebouwd uit 2 gebouwdelen, enerzijds het hoofdvolume bestaande uit 2 bouwlagen en een klassiek zadeldak, en anderzijds de aanbouw aan de rechterzijde met 1 bouwlaag en een asymmetrisch zadeldak. Volgens de voorliggende plannen heeft dit bestaand gebouw een totale oppervlakte van 177m<sup>2</sup>. Het nieuwe uitbreidingsvolume heeft een quasi vierkant grondplan van 11.89m bij 12.76m en wordt voorzien achter het hoger hoofdvolume. De totale bouwdiepte van de bebouwing zou met deze uitbreiding 21.81m bedragen. Deze nieuwe aanbouw bevat de keuken, een berging, de kleedkamers voor het personeel en een gedeelte van de verbruiksruimte. Een gedeelte van deze aanbouw wordt ook onderkelderd. Dit uitbreidingsvolume is opgebouwd uit 1 bouwlaag afgewerkt met een plat dak van 3.29m hoog. Het ontwerp voorziet een vrij gesloten volume, met enkel een groot raampartij aan de linkerzijde ter hoogte van de verbruiksruimte, een deuropening in de rechtergevel naar het nieuwe terras toe en een deuropening in de achtergevel voor het personeel en leveringen. De afwerking van het nieuwe volume is voorzien in hout.

De indeling van de benedenverdieping van het bestaand gebouw wordt herschikt met in het hoofdgebouw achteraan tegen de nieuwe keuken een nieuw sanitair blok met de toiletten voor het personeel en 1 toilet voor mindervaliden. De verbruiksruimte loopt in een L-vorm vanuit de nieuwe aanbouw door tot in de bestaande aanbouw aan de rechterzijde. Volgens het grondplan biedt de beoogde verbruiksruimte plaats aan max. 80 zitplaatsen. De verdieping van het hoofdgebouw wordt ingevuld met enerzijds de toiletten voor de klanten en anderzijds een woongelegenheid, opgevat als 1 grote open ruimte met aansluitend een badkamer en 1 slaapkamer onder het dakvolume van de aanbouw. De bestaande lagere aanbouw aan de rechterzijde wordt over een breedte van 3.81m uitgebreid, als een open luifelconstructie in functie van de nieuwe inkom die in de rechter zijgevel wordt voorzien. De vensteropeningen op de benedenverdieping van de bestaande bebouwing worden verplaatst en/of aangepast in functie van de nieuwe inrichting van de horecazaak. De aanbouw aan de rechterzijde zou net als de nieuwe aanbouw achteraan volledig afgewerkt worden met een houtbekleding, het hoofdgebouw zou gekaleid worden.

Ook de terreininrichting van beide percelen wordt volledig vernieuwd en aangepast. De bestaande parking wordt heringericht met 15 parkeerplaatsen, waarvan 3 aangepast voor andersvaliden. Daarnaast worden er 4 parkeerplaatsen voorzien achter het nieuwe terras en nogmaals 17 parkeerplaatsen op het hoekperceel. In totaal worden er dus 36 parkeerplaatsen voorzien. Ook de circulatie van de parking wordt herbekeken. De inrit blijft langs de Haachtsebaan, maar de uitrit wordt nu voorzien langs de Kruishoevestraat, vlak langs de zijdelingse perceelsgrens. Alle nieuwe verharde oppervlakte in functie van de circulatie van de wagens wordt aangelegd met waterdoorlatende klinkers, de parkeerplaatsen zelf zijn voorzien in grastegels. Het nieuwe terras in de oksel van de L-vormige bebouwing heeft een totale oppervlakte van  $\pm 105\text{m}^2$  en wordt volgens de legende bij het inplantingsplan in waterdoorlaatbare materialen aangelegd. Op het beplantingsplan is sprake van kleiklinkers. Langs de open zijden van dit terras voorziet de aanvraag de aanplanting van een taxushaag van 2.50m. Daarnaast voorziet het ontwerp nog een bijkomende verharde oppervlakte van  $\pm 55\text{m}^2$  vanaf het zuidelijk gedeelte van de parking naar de inkomluifel in fijn maasgrind en een pad in kleiklinkers vanaf het noordelijk gedeelte van de parking langs de volledige linker- en achtergevel van de beoogde bebouwing. Tussen en naast de verschillende verharde oppervlakten resten er in totaal 4 smalle groenstroken ingevuld met borders en heesters en een aantal verschillende soorten bomen. Volgens het inplantingsplan worden er ook 12 bomen voorzien tussen de parkeerplaatsen zelf (boomhazelaar) en 2 bij het terras (krentenboompje en Japanse esdoorn). De site zelf zou langs alle perceelsgrenzen volledig afgeboord worden met een beukhaag. Langs de volledige oostelijke perceelsgrens wordt bijkomend ook een geluidswand opgericht met een hoogte van 2.20m. Ten slotte wordt in de zuidoostelijke hoek van het terrein, naast de rij van 9 parkeerplaatsen en op ca. 0.50m van de oostelijke perceelsgrens, nog in de oprichting van een opberghok voor het vuilnis voorzien.

#### 5.4 Historiek

- op 28 december 1972 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor de afsplitsing van 2 bouwkvavels van een perceel met woning en handelsuitbating;
- op 24 februari 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanbouwen van een veranda;
- op 9 april 2003 werd een proces-verbaal opgesteld voor het plaatsen van een afzuiginstallatie; op 7 mei 2003 werd een proces-verbaal opgesteld voor het vergroten en overdekken van het terras en voor de renovatie van het bijgebouw tot buitenbar;
- op 18 december 2003 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een terras, toog, berging en tent; het beroep hiertegen bij de deputatie (dossiernummer 2004067) werd op 2 september 2004 niet ingewilligd;
- op 6 april 2004 werd een proces-verbaal opgesteld voor de renovatie van een dak van een bestaand bijgebouw;
- op 18 november 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het dichtbouwen van een overdekt gedeelte en het vernieuwen van golfplaten dak;
- op 14 juni 2005 werd een proces-verbaal opgesteld voor de plaatsing van een schouw;
- op 1 juli 2009 beslist het college van burgemeester en schepenen een herstellvordering in te leiden voor het uitvoeren van wederrechtelijke bouwwerken omschreven als het plaatsen van een afzuiginstallatie, vergroten + overdekken van terras, renovatie bijgebouw tot buitenbar, renovatie van een dak van een bestaand bijgebouw en de plaatsing van een schouw; op 25 augustus 2009 verklaart de Hoge Raad voor het Herstelbeleid de adviesvraag van de gemeente onontvankelijk.

- op 17 november 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het ombouwen van een woning en taverne tot een hotel en het slopen van bestaande bijgebouwen; het beroep hiertegen bij de deputatie (dossiernummer 2011-0671) werd op 22 maart 2012 niet ingewilligd, de aanvraag werd geweigerd;
- op 12 maart 2012 werd een proces-verbaal opgesteld voor het nog aanwezig zijn van eerder vastgestelde inbreuken en voor de aanwezigheid van een houten chalet, een metalen hondenren, 2 afvalcontainers en een tijdelijke koelinstallatie in containervorm.

### 5.5 Adviezen

De aanvraag werd in eerste aanleg voor advies voorgelegd aan de brandweer, maar er werd geen advies ontvangen.

### 5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 4 bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de horecafunctie die niet overeenstemt met de bestemming van het woonpark van het gewestplan en van boszone B van het APA, over een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht door de schaalvergroting van de horecazaak, zowel in het verleden zonder vergunning als nu met de voorliggende aanvraag, over het kappen van hoogstambomen zonder vergunning, over een bijkomende verkeers- en parkeerdruk op de omliggende straten, over het mogelijk gebruik van de Kruishoevestraat als alternatieve weg, over geluidshinder in het algemeen en het toegenomen verkeer en het gebrek aan informatie met betrekking tot de geluidswand, over lichthinder van de circulerende auto's op de parking, over een mogelijke omvorming van de parking naar terras, over een verhoging van het onveiligheidsgevoel, over de noodzaak van een buffering terwijl deze net verkleint door de voorziene inplanting en over de discrepantie die ontstaat tussen de naastliggende percelen die binnen een verkaveling liggen en het perceel van de aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen, met uitzondering wat betreft het aantal parkeerplaatsen.

### 5.7 Beoordeling

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

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 371m<sup>2</sup> voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 10.000l en een totale infiltratieoppervlakte van 19.27m<sup>2</sup>. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal

*infiltreren. Hiermee is in theorie voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. Er kunnen zich hier evenwel vragen gesteld worden of deze afwatering doorheen of naast de verhardingen wel realistisch is, aangezien het om een groot aandeel aan verharde oppervlakte gaat, die grotendeels ofwel tot tegen de bebouwing komt, ofwel tot vlak tegen de oostelijke perceelsgrens. Overeenkomstig artikel 4 van de provinciale verordening is infiltreren naast de verharding op het eigen terrein slechts toegelaten wanneer de vrije omtrek van de verharding voldoende groot is, vergeleken met de oppervlakte. In de andere gevallen is het infiltreren doorheen de verharding verplicht, waarbij de doorlatendheid van de volledige verharding en van elk van de samenstellende onderdelen minstens even groot moet zijn als die van de bodem. Het aanvraagdossier bevat hierover te weinig informatie om er een beoordeling ten gronde over te kunnen maken. Enkel wanneer effectief volledig voldaan is aan de vereiste van infiltratie van het hemelwater doorheen of naast de verharde oppervlakte op het eigen terrein kan verwacht worden dat de voorliggende aanvraag geen schadelijk effect veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.*

*b) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het om een gebouw gaat met een publiek toegankelijke oppervlakte van meer dan 150m<sup>2</sup>. Overeenkomstig artikel 3 zijn de bepalingen van de verordening hier van toepassing op alle gelijkvloerse publiek toegankelijke delen van de constructies en tevens op de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.*

*Naast een aantal specifieke bepalingen geldig voor de toegangen en deuropeningen, de looppaden, de niveauverschillen, de sanitaire voorzieningen en de parkeerplaatsen zijn de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de verordening steeds van toepassing op het deel van het gebouw of de constructie die binnen het toepassingsgebied valt. Aan de checklist toegankelijkheid werd geen aanvullende toegankelijkheidsmotivering gevoegd, er werd ook geen voorafgaand toegankelijkheidsadvies opgemaakt. Op de plannen kan afgelezen worden dat er op de parking 3 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien worden, dat de toegangen tot de horecazaak met een maximum hoogteverschil van 2cm zouden uitgevoerd worden en dat er een aangepast toilet wordt voorzien op de benedenverdieping. Dit aangepast toilet voldoet evenwel niet aan de minimale maten opgelegd in artikel 30 van de verordening. Bij een eventuele vergunning kan de noodzakelijke vergroting van dit toilet als een voorwaarde bij de vergunning opgelegd worden.*

*c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Zo wordt onder andere gesteld dat de toename in vervoersbewegingen beperkt zullen zijn vermits er actueel reeds een restaurant gevestigd is. De door het project veroorzaakte verkeersemisies worden dan ook beperkt geacht. Daarnaast wordt verwezen naar de bijgevoegde mobiliteitsnota. De effecten van de te verwachten geluids- en trillingsemisies zullen niet aanzienlijk zijn en zijn slechts tijdelijk van aard (overdag tijdens de bouwphase). Ook het mogelijk risico op verontreiniging van bodem en grondwater door het gebruik van machines tijdens de bouwwerken wordt beperkt geacht. Effecten als gevolg van licht en stralingen wordt helemaal niet verwacht. Daarnaast wordt verwezen naar de geldende*

verordeningen inzake van hemelwater. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn.

d) Voor het gebied waarin het perceel gelegen is bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het perceel maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling. Het betrokken goed is volgens het gewestplan Leuven gelegen in een woonparkgebied. Artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

"De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan."

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is een woonpark gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn daarnaast in principe ook toelaatbaar in woonparkgebied. Niettemin dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

e) Het perceel is daarnaast gelegen in boszone B volgens het Algemeen Plan van Aanleg (KB dd. 4 december 1963). Dit APA werd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 behouden in het plannenregister, onder meer voor de delen die liggen in het woonparkgebied volgens het gewestplan, en tevens liggen in de boszone B volgens het APA. De voorschriften van dit APA leggen op dat de oppervlakte van de percelen gelegen in boszone B minimaal 30 are moet bedragen, met een minimumbreedte van 40m langs de openbare weg. Daarnaast is in de boszones enkel het bouwen van eensgezins afgezonderde villa's en van hotels, met uitsluiting van gebouwen van gelijk welke andere aard, toegelaten.

In de beide voorgaande dossiers (zie historiek) werd telkens reeds duidelijk gesteld dat de bestaande horecazaak niet in overeenstemming is met deze geldende voorschriften van het APA. In het voorliggend dossier wordt uitvoerig geargumenteed door de aanvrager dat de bestemming horeca hier als vergund geacht dient beschouwd te worden en vormt dit voor de gemeente ook een belangrijk uitgangspunt voor de vergunningsbeslissing. Het vergund karakter van de horeca-bestemming kan wel zo zijn voor de bestaande vergund geachte bebouwing, doch dit kan niet als verantwoording dienen om deze bestemming nog verder uit te breiden in strijd met de geldende voorschriften. Hiervoor dient verwezen te worden naar artikel 2 van de voorschriften van het APA. In dit artikel wordt namelijk met betrekking tot bestaande inrichtingen die in tegenstrijd zijn met dit plan gesteld dat zij mogen blijven bestaan met uitsluiting van alle nieuwe uitbreidingen.

In tegenstelling tot hoe de aanvraag meermaals wordt voorgesteld gaat het hier niet om een verbouwing of optimalisering van een bestaande horecazaak aan de huidige normen, maar wel om een aanzienlijke uitbreiding van een horecazaak. De bestaande situatie kan geenszins als uitgangspunt genomen worden aangezien verschillende delen van de bestaande bebouwing onvergund zijn. Ten opzichte van de vergund geachte bebouwing betekent de voorliggende aanvraag wel degelijk een grote uitbreiding. De bestaande oppervlakte van de horecazaak bedraagt volgens het inplantingsplan 177m<sup>2</sup> en de nieuwe aanbouw achteraan beslaat een oppervlakte van 164m<sup>2</sup>. Samen met de nieuwe luifel van 30m<sup>2</sup> aan de rechterzijde van de bestaande bebouwing houdt de voorliggende aanvraag

met andere woorden meer dan een verdubbeling in van de bestaande oppervlakte. De beoogde uitbreiding louter in functie van de horecazaak is dan ook in strijd met het geldend bestemmingsvoorschrift van het APA. De aanvraag komt dan ook alleen al om die reden niet in aanmerking voor een vergunning.

f) Daarnaast is de voorliggende aanvraag evenmin verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Met het beoogde uitbreidingsproject en de concrete inrichting van het terrein wordt de ruimtelijke draagkracht van het goed binnen het woonparkgebied ruim overschreden. Door de afbraak van de bestaande woning nr. 148 zou de totale bebouwde oppervlakte op de beide percelen samen lichtjes afnemen, doch zoals hierboven reeds gesteld kan er geen rekening gehouden worden met de bestaande onvergunde bebouwing. Ten opzichte van de vergund geachte bebouwing betekent deze aanvraag wel degelijk een toename van bebouwde oppervlakte. In totaliteit wordt er een bebouwde oppervlakte gevraagd van 371m<sup>2</sup> op een terrein van ca. 2160m<sup>2</sup>. Indien deze oppervlakte louter in functie van de toegelaten woonbestemming zou zijn zou dit eventueel nog aanvaard kunnen worden, doch voor de horecabestemming is nog een aanzienlijk aandeel aan verharde oppervlakte nodig, onder andere voor het opvangen van de parkeerbehoefte op het eigen terrein. Dit maakt dat de totale terreinbezetting met de beoogde horecabestemming hier toch te groot wordt. Naast de bebouwde oppervlakte van 371m<sup>2</sup> omvat deze aanvraag namelijk ook in een totale verharde oppervlakte van maar liefst 649m<sup>2</sup>, de oppervlakte van 453.50m<sup>2</sup> aan grasdallen niet eens meegerekend. De totale terreinbezetting, bebouwing en alle verharding samen, zou met het voorliggend project dus maar liefst 1473m<sup>2</sup> bedragen. Dit is overdreven op het terrein in kwestie van ca. 2160m<sup>2</sup>.

g) In het bijzonder binnen een woonparkgebied, waar de groene ruimten vanuit planologisch standpunt verhoudingsgewijs een grote oppervlakte moeten beslaan, is dergelijke hoge terreinbezetting niet aanvaardbaar. Amper 1/3de van de perceelsoppervlakte komt hier effectief nog in aanmerking als groene ruimte, dit is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming woonparkgebied. In dit geval vormen de voorziene groene ruimten ook effectief maar een klein fragment van de ganse site. De 5 smalle groenstroken zijn veeleer te beschouwen als restruimtes en vormen geen wezenlijke invulling van het terrein. Er is amper plaats voor de aanplanting van hoogstambomen en in de zijdelingse bouwvrije strook langs de oostelijke perceelsgrens is op de haag na zelfs geen enkele groenaanleg. Deze strook is volledig ingenomen in functie van de circulatie van de wagens op de parking en vormt helemaal geen buffering meer ten aanzien van het aanpalend bebouwd perceel Kruishoevestraat nr. 1. Door het beoogde project met eveneens de herinrichting van het niet-bebouwd gedeelte van het goed wordt de verhouding tussen bebouwde en verharde oppervlakte enerzijds en de groene ruimten anderzijds nog meer uit evenwicht gebracht dan nu reeds het geval is. Dergelijke wanverhouding kan niet aanvaard worden binnen een woonparkgebied.

h) De beoogde uitbreiding van de horeca-uitbating betekent ten slotte ook een bijkomende parkeerdruk die op eigen terrein dient opgevangen te worden, aangezien er langs de omliggende straten geen mogelijkheid is voor het parkeren van voertuigen. Het niet-bebouwd gedeelte van het terrein werd effectief maximaal ingevuld met parkeerplaatsen, in totaal 36. Volgens de toegevoegde mobiliteitsstudie zouden er op de piekmomenten 37 parkeerplaatsen nodig zijn, waarbij wordt uitgegaan van een maximale bezetting van 80 zitplaatsen. Hierbij is evenwel geen rekening gehouden met het mogelijk cumulatief effect van de zitplaatsen op het terras buiten. Hoe dan ook, de parking werd reeds op een maximalistische manier uitgewerkt, meer parkeerplaatsen kunnen er niet voorzien worden. Het voorzien van de uitrit langs de Kruishoevestraat zal bovendien ook leiden tot bijkomende hinder voor de onmiddellijke omgeving. In het bijzonder voor het aangrenzend



*bebouwd perceel betekent het wegrijden van alle wagens van de parking op een afstand van minder dan 1.00m van de perceelsgrens een meer dan normale te verwachten burenhinder. Het feit dat in de aanvraag wordt voorzien in de plaatsing van een geluidswerende wand vlak naast de perceelsgrens langs de uitrit richting Kruishoevestraat bevestigt alleen maar dat de inrichting van deze uitrit in de bouwvrije strook wel degelijk voor hinder zal zorgen. De bijkomende verkeerslast ten gevolge van de uitbreiding van de horeca-uitbating heeft een verdere aantasting van de woonfunctie binnen het woonparkgebied tot gevolg.*

*i) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat het voorliggend project tot uitbreiding van de bestaande horecazaak na afbraak van de bestaande woning Haachtsebaan nr. 148 en de onvergunde aanbouwen niet in aanmerking komt voor een vergunning, vooreerst omwille van de planologische strijdigheid met de voorschriften van het APA voor de boszone B. Daarnaast is de voorliggende aanvraag ook niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak door een overdreven terreinbezetting. Met het beoogde totaalproject wordt de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed ruimschoots overschreden en door de voorziene uitbreiding van de horecafunctie op het terrein in kwestie is deze functie ook niet meer verenigbaar met de woonfunctie van het woonparkgebied waartoe het goed behoort.*

#### Conclusie

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

- het voorliggend project tot uitbreiding van de bestaande horecazaak, na afbraak van de bestaande woning Haachtsebaan nr. 148 en de onvergunde aanbouwen, is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften van het APA voor de boszone B;*
- daarnaast is de voorliggende aanvraag ook niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak door een overdreven terreinbezetting; de verhouding tussen bebouwde en verharde oppervlakte enerzijds en de groene ruimten anderzijds is helemaal niet meer in evenwicht;*
- door de voorziene uitbreiding van de horecafunctie op het terrein in kwestie is deze functie dan ook niet meer bestaanbaar met de woonfunctie van het woonparkgebied waartoe het goed behoort;*
- met het beoogde totaalproject wordt de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed ruim overschreden.*

*...*

Na de hoorzitting van 12 juli 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 augustus 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“...*

#### **5. Bespreking**

*De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 5 juli 2016 met kenmerk:*

*(...)*

#### 5.2 Beschrijving van de plaats

*Het betrokken goed is gelegen in het uitgestrekte woongebied ten zuidoosten van Keerbergen, langs de Haachtsebaan ter hoogte van het kruispunt met de Oude Putsebaan en de Kruishoevestraat; op ca. 2km van het dorpscentrum. De Haachtsebaan vormt de drukke verbindingsweg tussen de centra van Haacht en Keerbergen. De bestaande*

bebouwing in de ruime omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen in een groen kader.

Op het feitelijke hoekperceel met de Kruishoevestraat staat de oudere kleine woning nr. 148. Op het perceel daarnaast was de voormalige horecazaak Nostalgik gevestigd. De gebouwen staan momenteel leeg, de parking in de zuidelijke helft van het perceel is verloederd. Schuin tegenover het betrokken goed bevindt zich nog een brasserie, De Passant. De residentiële bestemming binnen een groene omgeving blijft evenwel kenmerkend voor het gebied waartoe het grootste gedeelte van de Haachtsebaan behoort. Aan de oostzijde grenst het betrokken terrein over de volledige diepte aan het met een vrijstaande woning bebouwd perceel, gericht op de Kruishoevestraat (nr. 1). Aan de zuidzijde grenst het goed aan de zijdelingse bouwvrije strook van de woning Haachtsebaan nr. 150A.

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag wordt omschreven als de sloop van de bestaande woning en het verbouwen van een bestaande taverne-restaurant. Concreet wordt vooreerst voorzien in de volledige afbraak van de woning Haachtsebaan nr. 148 op het hoekperceel evenals de afbraak van de aanbouw achter het hoofdgebouw met daarin de keuken, bergingen, toog en van het bestaande terras met de tentconstructie. Daarnaast beoogt deze aanvraag een grondige verbouwing van het bestaand gebouw met het restaurant en een grote nieuwe uitbreiding hierachter en een uitbreiding met een luifel aan de rechterzijde.

Het bestaand gebouw is opgebouwd uit 2 gebouwdelen, enerzijds het hoofdvolume bestaande uit 2 bouwlagen en een klassiek zadeldak, en anderzijds de aanbouw aan de rechterzijde met 1 bouwlaag en een asymmetrisch zadeldak. Volgens de voorliggende plannen heeft dit bestaand gebouw een totale oppervlakte van 177m<sup>2</sup>.

Het nieuwe uitbreidingsvolume heeft een quasi vierkant grondplan van 11.89m bij 12.76m en wordt voorzien achter het hoger hoofdvolume. De totale bouwdiepte van de bebouwing zou met deze uitbreiding 21,81m bedragen. Deze nieuwe aanbouw bevat de keuken, een berging, de kleedkamers voor het personeel en een gedeelte van de verbruiksruimte. Een gedeelte van deze aanbouw wordt ook onderkelderd. Dit uitbreidingsvolume is opgebouwd uit 1 bouwlaag afgewerkt met een plat dak van 3.29m hoog. Het ontwerp voorziet een vrij gesloten volume, met enkel een grote raampartij aan de linkerzijde ter hoogte van de verbruiksruimte, een deuropening in de rechtergevel naar het nieuwe terras toe en een deuropening in de achtergevel voor het personeel en leveringen. De afwerking van het nieuwe volume is voorzien in hout.

De indeling van de benedenverdieping van het bestaand gebouw wordt herschikt met in het hoofdgebouw achteraan tegen de nieuwe keuken een nieuw sanitair blok met de toiletten voor het personeel en 1 toilet voor mindervaliden. De verbruiksruimte loopt in een L-vorm vanuit de nieuwe aanbouw door tot in de bestaande aanbouw aan de rechterzijde. Volgens het grondplan biedt de beoogde verbruiksruimte plaats aan max. 80 zitplaatsen. De verdieping van het hoofdgebouw wordt ingevuld met enerzijds de toiletten voor de klanten en anderzijds een woongelegheden, opgevat als 1 grote open ruimte met aansluitend een badkamer en 1 slaapkamer onder het dakvolume van de aanbouw. De bestaande lagere aanbouw aan de rechterzijde wordt over een breedte van 3,81m uitgebreid, als een open luifelconstructie in functie van de nieuwe Inkom die in de rechter zijgevel wordt voorzien. De vensteropeningen op de benedenverdieping van de bestaande bebouwing worden verplaatst en/of aangepast in functie van de nieuwe inrichting van de horecazaak.

De aanbouw aan de rechterzijde zou net als de nieuwe aanbouw achteraan volledig afgewerkt worden met een houtbekleding, het hoofdgebouw zou gekaleid worden.

Ook de terreininrichting van beide percelen wordt volledig vernieuwd en aangepast. De bestaande parking wordt heringericht met 15 parkeerplaatsen, waarvan 3 aangepast voor

andersvaliden. Daarnaast worden er 4 parkeerplaatsen voorzien achter het nieuwe terras en nogmaals 17 parkeerplaatsen op het hoekperceel. In totaal worden er dus 36 parkeerplaatsen voorzien. Ook de circulatie van de parking wordt herbekeken. De inrit blijft langs de Haachtsebaan, maar de uitrit wordt nu voorzien langs de Kruishoevestraat, vlak langs de zijdelingse perceelsgrens. Alle nieuwe verharde oppervlakte in functie van de circulatie van de wagens wordt aangelegd met waterdoorlatende klinkers, de parkeerplaatsen zelf zijn voorzien in grastegels. Het nieuwe terras in de oksel van de L-vormige bebouwing heeft een totale oppervlakte van  $\pm 105\text{m}^2$  en wordt volgens de legende bij het inplantingsplan in waterdoorlaatbare materialen aangelegd. Op het beplantingsplan is sprake van kleiklinkers. Langs de open zijden van dit terras voorziet de aanvraag de aanplanting van een taxushaag van 2.50m. Daarnaast voorziet het ontwerp nog een bijkomende verharde oppervlakte van  $\pm 55\text{m}^2$  vanaf het zuidelijk gedeelte van de parking naar de inkomluifel in fijn maasgrind en een pad in kleiklinkers vanaf het noordelijk gedeelte van de parking langs de volledige linker- en achtergevel van de beoogde bebouwing. Tussen en naast de verschillende verharde oppervlakten resten er in totaal 4 smalle groenstroken ingevuld met borders en heesters en een aantal verschillende soorten bomen. Volgens het inplantingsplan worden er ook 12 bomen voorzien tussen de parkeerplaatsen zelf (boomhazelaar) en 2 bij het terras (krentenboompje en Japanse esdoorn). De site zelf zou langs alle perceelsgrenzen volledig afgeboord worden met een beukhaag. Langs de volledige oostelijke perceelsgrens wordt bijkomend ook een geluidswand opgericht met een hoogte van 2.20m. Ten slotte wordt in de zuidoostelijke hoek van het terrein, naast de rij van 9 parkeerplaatsen en op ca. 0.50m van de oostelijke perceelsgrens, nog inde oprichting van een opberghok voor het vuilnis voorzien.

(...)

### 5.7 Beoordeling

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

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden.

In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van  $371\text{m}^2$  voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 10.000l en een totale infiltratieoppervlakte van  $19.27\text{m}^2$ . De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is in theorie voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. Er kunnen zich hier evenwel vragen gesteld worden of deze afwatering doorheen of naast de verhardingen wel realistisch is, aangezien het om een groot aandeel aan verharde oppervlakte gaat, die grotendeels ofwel tot tegen de bebouwing komt, ofwel tot vlak tegen de oostelijke perceelsgrens. Overeenkomstig artikel 4 van de provinciale verordening is infiltreren naast de verharding op het eigen

*terrein slechts toegelaten wanneer de vrije omtrek van de verharding voldoende groot is, vergeleken met de oppervlakte. In de andere gevallen is het infiltreren doorheen de verharding verplicht, waarbij de doorlatendheid van de volledige verharding en van elk van de samenstellende onderdelen minstens even groot moet zijn als die van de bodem. Hier is het aangewezen om alle verharde oppervlakten volledig waterdoorlatend aan te leggen. Dit kan als een voorwaarde bij de vergunning opgelegd worden. Wanneer effectief volledig voldaan is aan de vereiste van infiltratie van het hemelwater doorheen de verharde oppervlakte op het eigen terrein kan verwacht worden dat de voorliggende aanvraag geen schadelijk effect veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.*

*b) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het om een gebouw gaat met een publiek toegankelijke oppervlakte van meer dan 150m<sup>2</sup>. Overeenkomstig artikel 3 zijn de bepalingen van de verordening hier van toepassing op alle gelijkvloerse publiek toegankelijke delen van de constructies en tevens op de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.*

*Naast een aantal specifieke bepalingen geldig voor de toegangen en deuropeningen, de looppaden, de niveauverschillen, de sanitaire voorzieningen en de parkeerplaatsen zijn de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de verordening steeds van toepassing op het deel van het gebouw of de constructie die binnen het toepassingsgebied valt. Aan de checklist toegankelijkheid werd geen aanvullende toegankelijkheidsmotivering gevoegd, er werd ook geen voorafgaand toegankelijkheidsadvies opgemaakt. Op de plannen kan afgelezen worden dat er op de parking 3 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien worden, dat de toegangen tot de horecazaak met een maximum hoogteverschil van 2cm zouden uitgevoerd worden en dat er een aangepast toilet wordt voorzien op de benedenverdieping. Dit aangepast toilet voldoet evenwel niet aan de minimale maten opgelegd in artikel 30 van de verordening. Bij de vergunning kan de noodzakelijke vergroting van dit toilet als een voorwaarde opgelegd worden.*

*c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage I11 bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Zo wordt onder andere gesteld dat de toename in vervoersbewegingen beperkt zal zijn vermits er actueel reeds een restaurant gevestigd is. De door het project veroorzaakte verkeersemisies worden dan ook beperkt geacht. Daarnaast wordt verwezen naar de bijgevoegde mobiliteitsnota. De effecten van de te verwachten geluids- en trillingsemisies zullen niet aanzienlijk zijn en zijn slechts tijdelijk van aard (overdag tijdens de bouwfase). Ook het mogelijk risico op verontreiniging van bodem en grondwater door het gebruik van machines tijdens de bouwwerken wordt beperkt geacht. Effecten als gevolg van licht en stralingen wordt helemaal niet verwacht. Daarnaast wordt verwezen naar de geldende verordeningen inzake van hemelwater. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn.*

*d) Voor het gebied waarin het perceel gelegen is bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het perceel maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling. Het betrokken goed is volgens het gewestplan Leuven gelegen in*

een woonparkgebied. Artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

*'De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.'*

*Het perceel is daarnaast gelegen in boszone B volgens het Algemeen Plan van Aanleg (KB dd. 4 december 1963). Dit APA werd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 behouden in het plannenregister, onder meer voor de delen die liggen in het woonparkgebied volgens het gewestplan, en tevens liggen in de boszone B volgens het APA. De voorschriften van dit APA leggen op dat de oppervlakte van de percelen gelegen in boszone B minimaal 30 are moet bedragen, met een minimumbreedte van 40m langs de openbare weg.*

*Daarnaast is in de boszones enkel het bouwen van eensgezins afgezonderde villa's en van hotels, met uitsluiting van gebouwen van gelijk welke andere aard, toegelaten.*

*e) In dit geval is de bestaande horecafunctie als vergund geacht te beschouwen. Uit de historiek in het dossier blijkt immers dat reeds decennialang, zeker van voor 1984 en volgens de aanvragers zelfs minstens sinds 1966, een horecabestemming aanwezig was op de betrokken locatie, eerst als café, later als restaurant en brasserie. Gezien hier het vermoeden van vergunning van toepassing is, is de voorliggende aanvraag dan ook niet als een functiewijziging te beschouwen, de vergund geachte functie wordt gewoon verdergezet. Deze bestaande horecabestemming kan dan ook geen strijdigheid meer vormen met het APA. Ook voor het hoofdgebouw zelf bestaat een vermoeden van vergunning, aangezien dit dateert van voor 1962. Dit vergund geacht gebouw wordt in de voorliggende aanvraag ook behouden onder de huidige contouren.*

*f) Deze vergund geachte toestand vormt het uitgangspunt in de voorliggende aanvraag. Alle niet-vergunde onderdelen van de bestaande bebouwing, constructies en verhardingen die in de loop van de jaren werden toegevoegd worden namelijk verwijderd. Deze aanvraag is als een grondige sanering van de bestaande toestand te beschouwen met het oog op een veel betere, kwalitatievere nieuwe toestand. De toevoeging van het hoekperceel aan de site vormt hierbij ook een belangrijke rol. Hierdoor wordt de draagkracht van de site in haar geheel namelijk vergroot. Door de afbraak van de woning op dit hoekperceel wordt de bestaande bebouwing op de volledige site met de voorliggende aanvraag verlaagd van 386m<sup>2</sup> naar 371m<sup>2</sup>. De nieuwe totale bebouwde oppervlakte zal ca. 17% bedragen van de totale oppervlakte van het terrein, dit is aanvaardbaar binnen het woonparkgebied. Door het voorliggend project verkleint het aandeel aan bebouwde oppervlakte ook in het voordeel van een groenere terreininrichting. Dit is zeker niet strijdig met het gewestplanvoorschrift voor woonparkgebieden dat stelt dat de gemiddelde woningdichtheid gering moet zijn en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Daarnaast staat de bebouwing hier nu ook niet meer volledig in functie van de horecazaak. Door op de verdieping van het hoofdgebouw een appartement te voorzien, blijft de woonfunctie aanwezig op het betrokken terrein, en dit op een geïntegreerde manier. De aanvraag kan met andere woorden functioneel inpasbaar geacht worden in het betrokken woonparkgebied.*

*g) Daarnaast wordt met het voorliggend ontwerp een veel compactere bebouwing gerealiseerd, in een L-vorm, die veel meer een samenhangend geheel zal vormen dan nu het geval is. De nieuwe uitbreidingen blijven ook qua bouwvolume ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Zo is de uitbreiding achteraan een laag volume met één bouwlaag afgewerkt met een plat dak en wordt de luifel vooraan als een verlenging van de lagere aanbouw uitgewerkt, met volledig hetzelfde bouwprofiel. De schaal van de nieuwe bebouwing past zich in in de bestaande bebouwde omgeving langs de Haachtsebaan.*

*h) Door de voorliggende aanvraag wordt de hele site ook op een veel kwalitatievere manier ingevuld en ingericht. Zo wordt het groene karakter op de site zeker versterkt. Momenteel zijn er nog nauwelijks hoogstambomen aanwezig op de site, terwijl de aanvraag voorziet in de aanplanting van nieuwe bomen, meer bepaald in de groenstroken langs de perceelsgrenzen, tussen de parkeerplaatsen en bij het terras. Ook de aanleg van de parkeerplaatsen in grasdallen zorgt voor een grotere doorgroening op het terrein.*

*i) Met betrekking tot de verkeersafwikkeling op het betrokken terrein kan gesteld worden dat het nieuwe circulatiesysteem met een inrit langs de Haachtsebaan en een uitrit langs de Kruishoevestraat als een verbetering dient beschouwd te worden ten opzichte van de bestaande situatie. Momenteel is er één gemeenschappelijke in- en uitrit langs de Haachtsebaan, net voor de bocht die deze straat maakt ter hoogte van het kruispunt met de Kruishoevestraat en de Oude Putsebaan. Dit geeft aanleiding tot verkeersconflicten zowel met andere wagens als met voorbijrijdende fietsers. Door een uitrit langs de Kruishoevestraat te voorzien wordt het afrijden van de parking eenvoudiger gemaakt en afgeleid naar een volwaardig kruispunt.*

*Door het samenvoegen van de beide percelen ontstaat er ook bijkomende ruimte om een parking met een groene invulling te realiseren. In de eigen mobiliteitsstudie wordt aangehaald dat er voor de voorziene 80 zitplaatsen minstens 37 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden. Aangezien er in de aanvraag slechts 36 parkeerplaatsen voorzien zijn dient er nog één extra parkeerplaats voorzien te worden. Zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen kan er links van het gebouw nog één parkeerplaats bij aangelegd worden, indien men het pad tussen de parkeerplaatsen weghaalt. Op die manier kan aangenomen worden dat de parkeerdruk volledig op het eigen terrein wordt opgevangen en de impact op de onmiddellijke omgeving bijgevolg beperkt blijft.*

*j) In het voorliggend project worden er tevens voldoende maatregelen getroffen om de mogelijke hinder van de horecazaak ten aanzien van de omliggende bebouwing, in het bijzonder de aanpalende woning Kruishoevestraat nr. 1, maximaal te beperken. Zo bevindt de toegang tot de horecazaak zich onder de nieuwe ontvangstluifel aan de straatzijde en is de achtergevel van de nieuwe uitbreiding, op een dienstingang voor het personeel na, volledig gesloten. Het buitenterras wordt daarnaast voorzien in de binnenhoek van de L-vormige bebouwing en afgeschermd door 2.50m hoge hagen. Ten slotte wordt ook de plaatsing van een geluidsscherm langs de perceelsgrens aanzien als een maatregel om de mogelijke geluidshinder van de aan- en afrijdende wagens tot een minimum te herleiden.*

*k) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning in toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen kan herhaald worden dat met het voorliggend ontwerp een compact samenhangend architecturaal geheel wordt gerealiseerd dat zich veel beter zal inpassen in de bestaande bebouwde omgeving dan de huidige bestaande bebouwing op het terrein. De schaal van de horecazaak wijzigt niet, de bouwdichtheid neemt zelfs lichtjes af door de afbraak van de bestaande woning op het hoekperceel. Door samenvoeging van de beide percelen kan het terrein op een kwalitatievere groene manier ingericht worden met een optimaler ruimtegebruik. De aanvraag heeft ten slotte een positieve impact op de mobiliteit, in die zin dat de verkeersafwikkeling veiliger wordt en de parkeerdruk op het eigen terrein wordt opgevangen.*

*Er kan ten slotte volledig akkoord gegaan worden met de specifieke voorwaarden die het college van burgemeester en schepenen geformuleerd heeft in haar beslissing van 31 maart 2016, zoals de gedeeltelijke schrapping van de verharding links en achter de nieuwe uitbreiding, het voorzien van één bijkomende parkeerplaats, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen en de uitbreiding van de plaatsing van een geluidscherm langs de rechter perceelsgrens. Ook de algemene gemeentelijke voorwaarden zullen integraal overgenomen worden in deze vergunning.*

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

- zowel voor het hoofdgebouw als constructie als de horecabestemming ervan geldt hier een vermoeden van vergunning; de voorliggende aanvraag houdt dan ook geen functiewijziging in maar een verderzetting van een bestaande vergund geachte horecafunctie;*
- de voorliggende aanvraag is een grondige sanering van de bestaande toestand met het oog op een veel betere, kwalitatievere nieuwe toestand;*
- door de toevoeging van het hoekperceel aan de site en de afbraak van de woning hierop wordt de draagkracht van de site in haar geheel vergroot; het aandeel aan bebouwde oppervlakte wordt verkleind in het voordeel van een groenere en kwalitatievere terreininrichting; dit past zeker binnen de gewestplanbestemming van woonparkgebied; .*
- met dit ontwerp wordt een veel compactere bebouwing gerealiseerd, die veel meer een samenhangend geheel zal vormen dan nu het geval is; de voorziene uitbreidingen blijven ook in bouwvolume ondergeschikt aan het bestaand hoofdgebouw;*
- ook de voorziene verkeersafwikkeling en het opvangen van de parkeerdruk op het eigen terrein zijn verbeteringen ten opzichte van de bestaande toestand; er worden ten slotte voldoende maatregelen getroffen om de mogelijke hinder naar de omliggende bebouwing maximaal te beperken.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Tweede middel**

#### **1.1**

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.1.0 en 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 7.4.4 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het materieel motiveringsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

#### **1.2**

In het eerste middelonderdeel geven de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij heeft nagelaten de bestaanbaarheid van het aangevraagde project met de planologische bestemming afdoende te toetsen nu zij in de bestreden beslissing nergens onderzoekt of het aangevraagde project verenigbaar is met de bestemming woonparkgebied en Boszone B van het APA. In de mate dat de verwerende partij zou verwijzen naar haar beoordeling in de bestreden beslissing aangaande de functionele inpasbaarheid van het project, wijzen de verzoekende partijen er op dat deze beoordeling deel uitmaakt van de toets van het aangevraagde project aan de goede ruimtelijke ordening, dewelke dient te worden onderscheiden van de toets van het aangevraagde project aan de planologische bestemming.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij de verplichte dubbele toets zoals opgenomen in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit heeft doorgevoerd nu de verwerende partij heeft nagelaten de impact van de uitbreiding van de bestaande horecazaak op de draagkracht van de functie wonen te onderzoeken.

Indien de Raad toch zou oordelen dat het aangevraagde project afdoende werd getoetst aan de planologische bestemming wensen de verzoekende partijen er op te wijzen dat het onderzoek niet deugdelijk werd gevoerd nu de verwerende partij zich heeft gebaseerd op de bestaande illegale situatie om vervolgens vast te stellen dat het aandeel aan bebouwde oppervlakte zou verkleinen in het voordeel van een groenere terreininrichting.

#### **1.3**

In het tweede middelonderdeel merken de verzoekende partijen vooreerst op dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij poneert, het aangevraagde project niet het verbouwen van een bestaande vergunde taverne-restaurant betreft maar wel de aanzienlijke uitbreiding van het hoofdzakelijk vergund geacht gebouw, waarbij het volledige aangevraagde project moet worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften.

#### *Strijdigheid met bestemming boszone B*

Nu het aangevraagde project de aanzienlijke uitbreiding van een horecazaak betreft is het in strijd met het bestemmingsvoorschrift van artikel B, 2, Boszone A, A) *juncto* artikel B,2, Boszone B dat voorschrijft dat enkel de bouw van “ééngezins afgezonderde villa's” en van hotels toegelaten is met uitsluiting van gebouwen van gelijk welke andere aard.

Bovendien laten de voorschriften van het APA ontbossing enkel toe indien dit noodzakelijk blijkt voor de inplanting van woningen. Alle andere kappingen moeten worden vervangen door nieuwe beplantingen wat hier niet is gebeurd gelet op het feit dat de laatste acht hoogstammige bomen



met inbegrip van hun wortels onlangs nog illegaal werden verwijderd zonder stedenbouwkundige vergunning en in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften nadat eerder al onwettige kappingen hebben plaatsgevonden waarvoor een proces-verbaal werd opgemaakt.

### Strijdigheid met het woonparkgebied

De verzoekende partijen wijzen er op dat in woonparkgebieden de gemiddelde woondichtheid gering dient te zijn en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte dienen te beslaan. Het aangevraagde project voorziet slechts in vier smalle groenstroken, 14 bomen en enkele hagen langsheen de perceelsgrenzen naast allerlei verhardingen onder de vorm van paden, een opberghok voor vuilnis, een terras en een ruime parking voor 37 auto's. Het aangevraagde project omvat een verdubbeling van de bestaande vergunde oppervlakte en leidt tot 1473 m<sup>2</sup> verharding zodat het aandeel groene ruimte op het perceel *de facto* wordt herleid tot het absolute minimum en de verwerende partij niet kan stellen dat het aangevraagde project voorziet in een verhoudingsgewijs grote oppervlakte groene ruimte, zodat het aangevraagde project niet in overeenstemming kan worden geacht met de bestemming woonparkgebied.

Dit wordt bovendien bevestigd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag.

#### 1.4

In het derde onderdeel ten slotte opperen de verzoekende partijen dat zij hebben vastgesteld dat de verwerende partij in het verleden reeds heeft geoordeeld dat de bestaande horecazaak niet in overeenstemming is met de geldende voorschriften en dat de uitbreiding van de bestaande horecafunctie niet verenigbaar is met de woonfunctie van de omliggende omgeving. Hierdoor heeft de verwerende partij rechtmatige verwachtingen gewekt zodat zij door nu anders te oordelen het vertrouwensbeginsel schendt.

#### 2.

De verwerende partij wijst er in haar repliek vooreerst op dat de verzoekende partijen de formele en de materiële motiveringsplicht niet samen kunnen aanvechten. Zij dienen een keuze te maken.

Bovendien is het middel in de mate dat het door de verzoekende partijen wordt geënt op de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO onontvankelijk bij gebreke aan belang in hoofde van de verzoekende partijen nu uit rechtspraak van de Raad blijkt dat het louter niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door de verzoekende partijen niet nuttig kan worden ingeroepen wanneer er sprake is van een grotendeels gelijkluidend verslag.

Vervolgens wijst de verwerende partij erop dat uit de eenvoudige lezing van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij in de beslissing duidelijk heeft uiteengezet om welke redenen zij het aangevraagde project verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening. Het is feitelijk onjuist dat de verwerende partij heeft nagelaten de bestreden beslissing uitdrukkelijk en inhoudelijk te motiveren.

De verwerende partij heeft uitdrukkelijk gemotiveerd waarom het aangevraagde project functioneel inpasbaar in het woonparkgebied kan worden geacht, dat het bouwperceel na uitvoering van de werken veel meer een samenhangend geheel zal vormen dan dat dit vandaag het geval is, dat de voorziene verkeersafwikkeling en het opvangen van de parkeerdruk op het eigen terrein verbeteringen inhouden ten aanzien van de bestaande toestand en dat er op het vlak van mogelijke hinder verbonden aan het aangevraagde project ten aanzien van de omliggende bebouwing,

inzonderheid naar de eigendom van de verzoekende partijen toe, voldoende maatregelen worden getroffen om de mogelijke hinder maximaal te beperken.

### 3.1

De tussenkomenende partij geeft in haar schriftelijke uiteenzetting ter weerlegging van het betoog van de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste middelonderdeel aan dat de stelling van de verzoekende partijen dat de verwerende partij heeft nagelaten de vigerende stedenbouwkundige voorschriften te toetsen kant noch wal raakt.

De bestaanbaarheid van het aangevraagde project met de planologische bestemming en de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing uitgebreid beoordeeld nu er ter hoogte van het wettelijk en reglementair kader in de bestreden beslissing melding wordt gemaakt van beide plannen, nu het aangevraagde project in de bestreden beslissing *in concreto* wordt getoetst aan de vigerende voorschriften, nu de gemiddelde bouwdichtheid afdoende wordt beoordeeld en nu de bestreden beslissing wat betreft de beoordeling van de voorziene groene ruimte wordt gekenmerkt door pertinente overwegingen.

Er kan bovendien geen discussie bestaan over het vergund geachte karakter van zowel de constructie als de functie van de bestaande constructie. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing weer welke de toepasselijke bepalingen zijn, en onderzoekt daarbij de conformiteit van het aangevraagde project met het hele APA en bij uitbreiding ook met de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van 'Boszone B'. De bestaande functie kan immers geen strijdigheid meer vormen met de voorschriften zoals opgenomen in het APA.

De tussenkomenende partij acht het vanzelfsprekend dat het vergund geachte hoofdgebouw langs de rooilijn als uitgangspunt wordt genomen om het aangevraagde project te beoordelen en dat met latere illegale werken geen rekening wordt gehouden bij de beoordeling van het aangevraagde project aangezien al deze werken op heden werden verwijderd en deze geen rol meer spelen.

Een verbouwing of een uitbreiding van dergelijk vergund geacht gebouw wordt door geen enkel artikel uit de voorschriften voor woonparkgebied noch in het APA verboden zelfs niet wanneer het de functie restaurant kent. Er is in dezen geen sprake van de oprichting van een nieuw gebouw maar van de beperkte uitbreiding van een bestaand vergund geacht hoofdgebouw.

Voor de weerlegging van het tweede middelonderdeel verwijst de tussenkomenende partij vooreerst naar wat zij heeft uiteengezet in het eerste middelonderdeel.

### 3.2

Vervolgens duidt de tussenkomenende partij op het voorschrift in het APA met betrekking tot de oppervlakte van percelen en wijst erop dat het stedenbouwkundig voorschrift enkel betrekking heeft op "bouwen" en bijgevolg geen verbouwing/uitbreiding/functiewijziging van een bestaande vergund geachte constructie, anders dan een villa of hotel verbiedt. De verzoekende partijen interpreteren het voorschrift veel te ruim en in strijd met de reeds gevestigde rechtspraak van de Raad van State, waarbij de tussenkomenende partij verwijst naar de rechtspraak aangaande artikel 8 van de bijzondere bepalingen betreffende woongebieden bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (RvS nr. 207.234 van 7 september 2010).

Bovendien strijdt de interpretatie die de verzoekende partijen aan het APA geven met de decretaal vastgelegde (zie artikel 2.2.2, §3 VCRO) Steeno-doctrine. Uit de Stedenbouwwet blijkt dat de wetgever een rangorde onder de diverse plannen heeft ingesteld waarbij het lagere plan in beginsel het hogere plan in acht moet nemen (RvS nr. 23.832 van 20 december 1983). Op basis van artikel 172 *juncto* artikel 190, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van

de ruimtelijke ordening werden alle gemeentelijke plannen die dateerden van voor de gewestplannen opgeheven. Enkel deze die expliciet werden behouden omdat zij niet strijdig werden geacht met het later vastgestelde gewestplan zijn nog geldig, zoals het APA van Keerbergen.

Hieruit leidt de tussenkomende partij af dat ingevolge de toepassing van de hiërarchie der normen het APA Keerbergen zijn werking behoudt zolang het niet tegenstrijdig is aan het gewestplan of het door een nieuw plan wordt opgeheven.

De verzoekende partijen interpreteren het voorliggende stedenbouwkundige voorschrift *contra legem* gelet op het gegeven dat voorliggende percelen op grond van het gewestplan worden ingedeeld in woonparkgebied en deze een bestemming toelaat 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. De verbouwing en uitbreiding van het vergund geacht hoofdgebouw wordt, ook wat betreft de functie, net wel toegelaten door de gewestplanvoorschriften van woonparkgebied.

De verwerende partij hoeft het aangevraagde project dan ook niet te toetsen aan de conformiteit met het voorschrift voor "Boszone B", nu dit voorschrift op voorliggende aanvraag niet speelt ten aanzien van de aanvraag.

Voor zover de verzoekende partijen verwijzen naar ontbossing die dateert van voor de aanvraag van voorliggend project wijst de tussenkomende partij erop dat huidige aanvraag niet voorziet in het kappen van bomen of ontbossing, maar dat er integendeel wordt voorzien in de aanplant van 28 hoogstammige streekeigen bomen. Dit wordt door de verwerende partij expliciet overwogen in de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij overweegt vervolgens dat de grief van de verzoekende partijen inzake het voorafgaand aan de vergunning op illegale wijze kappen van bomen, thuishoort in de strafrechtelijke aansprakelijkheids- en handhavingssfeer en niet kan leiden tot de vernietiging van voorliggende vergunningsbeslissing. Bovendien blijkt uit het opmetingsplan van landmeter Schroven dat er op het terrein minstens sinds begin jaren '60 geen bomen meer aanwezig zijn.

Vervolgens kan niet worden begrepen hoe voorliggende vergunningsbeslissing strijdig is met de gewestplanvoorschriften uit het Inrichtingsbesluit nu uit vaste rechtspraak van de Raad van State blijkt dat dit voorschrift betrekking heeft op woningdichtheid en niet op bouwdichtheid en nu het aangevraagde project geen aanleiding geeft tot het verhogen van de gemiddelde woningdichtheid.

Bovendien blijkt uit rechtspraak van de Raad dat het aanleggen van een (groene) parking bij een restaurant in woonpark reeds eerder onder gelijke omstandigheden werd aanvaard. Van het bestaande groen wordt niets opgeofferd wat er voor zorgt dat het aangevraagde project toelaatbaar is en dat de verwerende partij in die zin kon oordelen. De verhoudingsgewijs grote oppervlakte aan groen moet steeds aan de hand van de concrete gegevens en omgevingskarakteristieken worden bepaald.

Tot slot, wat betreft de aangehaalde schending van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel, meent de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen zich beperken tot een zeer selectieve lezing van de eerder verstrekte weigeringsbeslissingen. In geen van deze beslissingen heeft de verwerende partij zich uitgesproken over de vergund geachte toestand van voorliggende constructie. Op heden heeft de verwerende partij zich wel uitgesproken en de vergund geachte toestand vormt het uitgangspunt van voorliggend aangevraagd project.

Voorliggende aanvraag verschilt wezenlijk van de vorige aanvragen en omvat het slopen van een bestaande woning en het verbouwen van een bestaande taverne-restaurant waarbij alle niet-vergunde onderdelen van de bestaande constructies en verhardingen die in de loop der jaren toegevoegd werden, verwijderd worden. Deze eerdere vergunningsbeslissingen kunnen geen “rechtmatige verwachtingen” hebben gecreëerd voor de verzoekende partijen. Er is geen sprake van enige vaste beleidslijn, gedragslijn of rechtmatig gecreëerde verwachtingen in hoofde van de verzoekende partijen. Voor zover er weldegelijk sprake is van enige continuïteit in het beleid kan dit bovendien steeds worden doorbroken mits, zoals in dezen het geval, uit de motivering van de bestreden beslissing of uit het dossier blijkt dat de nieuwe opvatting over de eisen van de plaatselijke aanleg volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en wanneer blijkt dat zij niet op onjuiste gronden berust.

4.

De verzoekende partijen herhalen wat zij hebben betoogd in hun verzoekschrift en stellen bijkomend dat zij geen keuze hoeven te maken tussen de schending van de formele of de materiële motiveringsplicht. Beide schendingen kunnen samen worden ingeroepen, wat wordt bevestigd in rechtspraak van de Raad.

Bovendien is de rechtspraak van de Raad waarnaar de verwerende partij verwijst om te argumenteren dat de verzoekende partijen wat betreft de door hen ingeroepen schending van artikel 4.7.23 VCRO belang ontberen in dezen niet van toepassing, nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in die zaak een grotendeels gelijklopend verslag had opgesteld terwijl de verwerende partij hier zonder afdoende motivering een vergunning aflevert die lijnrecht ingaat tegen het andersluidend verslag.

Ten gronde geven de verzoekende partijen aan dat de tussenkomende partij in haar repliek niet dienstig kan verwijzen naar de door haar aangehaalde passages in de bestreden beslissing met betrekking tot de overeenstemming van het aangevraagde project met de bestemming woonpark nu de bestemming woonpark een nadere aanwijzing is van de bestemming woongebied en de verwerende partij er toe gehouden is de dubbele toets uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit door te voeren.

Wat betreft de overeenstemming van het aangevraagde project met de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemming Bosgebied B van het APA kan niet worden voorgehouden dat een taverne-restaurant gelijk wordt gesteld met een hotel. Uit de door de verwerende en de tussenkomende partij geciteerde passages blijkt nergens dat de verwerende partij de conformiteit van de aanvraag met het APA en meer specifiek met de voorschriften van het Bosgebied B heeft onderzocht.

Voor wat het tweede middelonderdeel betreft kan de tussenkomende partij niet dienstig verwijzen naar het arrest Steeno van de Raad van State, nu het betreffende APA na vaststelling van het gewestplan uitdrukkelijk werd behouden en bevestigd voor wat betreft het deel “Boszone B” en het APA wel degelijk voorgaat op het gewestplan. De bepaling waarin als bestemming enkel ééngesinsvillen en hotels worden aangeduid betreft een loutere detaillering van het geldende woonparkvoorschrift, zodat de verwerende partij het aangevraagde project wel degelijk diende te beoordelen op de conformiteit ervan met de voorschriften van “Boszone B”. De verwerende partij kan bovendien niet volstaan met de interpretatie van het voorschrift beperkt tot “bouwen” nu een stedenbouwkundig voorschrift dient te worden uitgelegd op een wijze die zinvol is en betekenis geeft aan het voorschrift zodat ook verbouwen en uitbreiding onder de noemer “bouwen” dient te worden geplaatst.

Voor zover de tussenkomende partij verwijst naar (de rechtspraak over) artikel 8 van de bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, dient dit voorschrift te worden onderscheiden van het voorschrift van “Boszone B” dat handelt over de bestemming en niet over het aantal woonlagen zoals vermeld artikel 8.

De tussenkomende partij negeert in haar repliek dat in voorbereiding van de voorliggende vergunningsaanvraag alle nog resterende hoogstammige bomen illegaal werden gekapt waardoor niet enkel de natuurtoets (zie later) maar ook het APA worden geschonden.

In tegenstelling tot hetgeen de verwerende en de tussenkomende partij beweren is het aandeel groen op de ganse site en op beide percelen afzonderlijk ontoereikend, zodat de aanvraag in strijd is met de bestemming woonparkgebied, welke gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.

Ten slotte willen de verzoekende partijen er opnieuw uitdrukkelijk op wijzen dat de verwerende partij zich in haar beslissing van 2 september 2004 uitdrukkelijk heeft uitgesproken over de bestemming van de bestaande horecazaak met de geldende planvoorschriften en over de verenigbaarheid van de uitbreiding ervan met de woonfunctie van de omliggende omgeving. Dit standpunt werd tevens bevestigd in haar beslissing van 22 maart 2012. Opnieuw gaat het in dezen over de uitbreiding van een horecazaak, wat door de tussenkomende partij in haar repliek wordt erkend.

5.

De verwerende partij herhaalt in haar laatste nota integraal wat zij eerder heeft geantwoord.

6.

De tussenkomende partij herhaalt wat zij eerder heeft geantwoord en stelt bijkomend wat betreft het eerste middelonderdeel dat de verzoekende partijen slechts selectief citeren uit het arrest van de Raad door hen aangehaald, waardoor de door hen aangehaalde argumentatie niet pertinent is en elke feitelijke grondslag ontbeert.

Voor het tweede middelonderdeel en de verwijzing naar het artikel 8 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse stelt de tussenkomende partij dat het voorschrift betrekking heeft op het bouwen van nieuwbouw en er op het vlak van uitbreiding of verbouwing geen strijdigheid met het APA voorligt.

De verzoekende partijen motiveren voor wat betreft het groenaandeel op de ganse site en op de percelen afzonderlijk niet waarom dit ontoereikend zou zijn.

Het is voor de tussenkomende partij ook onduidelijk waarom de verzoekende partijen verwijzen naar de door hen aangehaalde rechtspraak van de Raad van State nu een café, restaurant of hotelvoorziening principieel in overeenstemming is met de bestemming woonparkgebied en enkel de bestaanbaarheid ervan *in concreto* dient te worden getoetst.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen stellen in het tweede middel in essentie dat de verwerende partij heeft nagelaten het aangevraagde project te toetsen aan de verenigbaarheid ervan met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 5.1.0 en 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit en in het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Keerbergen onder de afdeling “Boszone B” (eerste middelonderdeel), dat het aangevraagde project strijdig is met de

stedenbouwkundige voorschriften van het woonpark en van de “Boszone B” (tweede middelonderdeel) en dat de bestreden beslissing het rechtzekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel schendt nu de verwerende partij in het verleden tot tweemaal toe heeft geoordeeld dat de uitbating van de bestaande horecazaak niet in overeenstemming is met de geldende voorschriften en dat de uitbreiding van de bestaande horecazaak niet verenigbaar is met de woonfunctie van de omliggende omgeving.

2.

Anders dan de verwerende partij aanvoert, kunnen de verzoekende partijen wel degelijk op ontvankelijke wijze tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aanvoeren. Om afdoende te zijn in de zin van artikel 3 van de Motiveringswet, moet de in de bestreden beslissing opgenomen motivering immers pertinent en draagkrachtig zijn, dat wil zeggen dat de aangehaalde redenen met de beslissing te maken moeten hebben en moeten volstaan om de beslissing te dragen. Een motivering die inhoudelijk niet deugt, kan niet afdoende zijn.

3.

De verwerende partij kan niet worden bijgetreden in haar standpunt dat het middel wat betreft de aangevoerde schending van de motiveringsplicht onontvankelijk is omwille van een gebrek aan belang. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun tweede middel onder meer aanvoeren dat de beslissing in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften en niet afdoende gemotiveerd afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen hebben in beginsel belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan brengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen benadeeld heeft. Vermits de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, op grond van het middel waarin een schending van de stedenbouwkundige voorschriften en de motiveringsplicht wordt aangevoerd, aan de verzoekende partijen een voordeel biedt, hebben zij belang bij het middel.

Bovendien gaat de verwijzing door de verwerende partij naar de door haar aangehaalde rechtspraak van de Raad niet op gelet op het gegeven dat in dit dossier geen eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorligt maar een andersluidend verslag wat noodzakelijk een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij tot gevolg heeft.

#### Eerste en tweede middelonderdeel

4.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het aangevraagde project de afbraak van de woning op het perceel gelegen Haachtsebaan 148 omvat, om het perceel vervolgens toe te voegen aan de bestaande site van het restaurant. Bij het reeds bestaande restaurant worden de zonder vergunning aangelegde buitenbar en tent verwijderd, het pand wordt verbouwd en er vindt een uitbreiding plaats aan de achterzijde van het restaurant voor de keuken, een berging, een kleedkamer en een deel van het restaurant (aangeduid op het inplantingsplan als ‘nieuwe uitbreiding 164 m<sup>2</sup>’). Aan de rechterzijde wordt een uitbreiding van ongeveer 30 m<sup>2</sup> voorzien welke zal gebruikt worden als ontvangstruimte (aangeduid op het inplantingsplan als ‘nieuwe luifel 30 m<sup>2</sup>’).

5.1

Het wordt niet betwist dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woonpark gelegen zijn.

Artikel 6 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“ ...

*1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:*

*(...)*

*1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;*

*... ”*

Uit artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit blijkt dat de bestemming van woonpark een nadere aanwijzing van de bestemming woongebied is, in die zin dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit 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 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 artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor handel en dienstverlening enkel in woongebied kunnen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, en om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor die laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied. De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan 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.

Uit het samenlezen van artikel 5.1.0 en van artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit blijkt dat in woonparkgebied, als nadere aanwijzing van woongebied, andere dan residentiële functies niet per definitie moeten worden geweerd. De omstandigheid dat een woonpark in principe bedoeld is als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg in principe gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor wonen bestemd woongebied midden het groen, vergt een omstandige motivering om andere dan residentiële functies toe te laten, maar betekent niet dat de residentiële bebouwing op zich homogeen moet zijn. Van het vergunningverlenende bestuursorgaan mag worden verwacht dat het een aanvraag voor een niet-residentiële inrichting of activiteit op haar individuele merites beoordeelt en dat het aan de hand van concrete en precieze

gegevens motiveert waarom de aanvraag al dan niet met de bestemming woonpark bestaanbaar is en, in bevestigend geval, al dan niet met de onmiddellijke omgeving verenigbaar is.

## 5.2

De percelen zijn tevens gelegen in 'Boszone B' volgens het algemeen plan van aanleg van de gemeente Keerbergen, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 4 december 1963.

Bij besluit van 30 maart 2001 neemt de Vlaamse regering een beslissing over het al dan niet behouden in het gemeentelijk plannenregister van de gemeentelijke plannen van aanleg van Keerbergen die dateren van voor de inwerkingtreding van de vaststelling van het gewestplan Leuven. Bij dit besluit wordt vastgesteld dat het voornoemde algemeen plan van aanleg behouden blijft voor de delen die volgens dit plan gelegen zijn in 'Boszone B' en volgens het gewestplan in woonparkgebied.

De voorschriften van 'Boszone B' bepalen dat de voorschriften gelden zoals bij 'Boszone A' waarbij de oppervlakte van de terreinen 30 are dient te bedragen met een minimum breedte van 40 m langs de openbare wegenis.

Artikel 3 van 'Boszone A' bepaalt het volgende:

“ ...

3) *oppervlakte van de percelen*

*Het bouwen van eensgezins afgezonderde villa's en van hotels, met uitsluiting van gebouwen van gelijk welke andere aard is toegelaten*

*(...)*”

## 6.1

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het bestemmingsgebied woonparkgebied moet het vergunningverlenend bestuursorgaan, overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, vooreerst onderzoeken of de aanvraag, die niet louter betrekking heeft op de woonfunctie, beschouwd kan worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”.

Een horeca-uitbating valt ontegensprekelijk onder “dienstverlening” en is verenigbaar met de functie wonen, tenzij deze om reden van goede ruimtelijke ordening in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd.

## 6.2

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet de bestaanbaarheid van de horeca-uitbating met de bestemming “woonpark” onderzoeken, rekening houdend met de aard en de omvang van de horeca-uitbating, het eventueel intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en eventueel rekening houdend met het bijzonder karakter van het woonparkgebied.

Dit impliceert een onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woonparkgebied en de impact daarop door de andere functie.

Deze beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woonparkgebied vormt een onderdeel van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en dient wezenlijk te worden onderscheiden van het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening.

## 7.



De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing als volgt inzake de verenigbaarheid met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften:

“ ...

d) voor het gebied waarin het perceel gelegen is bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het perceel maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling. Het betrokken goed is volgens het gewestplan Leuven gelegen in een woonparkgebied. Artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht: “de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.”

Het perceel is daarnaast gelegen in boszone B volgens het Algemeen Plan van Aanleg (KB dd. 4 december 1963). Dit APA werd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 behouden in het plannenregister, onder meer voor de delen die liggen in het woonparkgebied volgens het gewestplan, en tevens liggen in de boszone B volgens het APA. De voorschriften van dit APA leggen op dat de oppervlakte van de percelen gelegen in boszone B minimaal 30 are moeten bedragen, met een minimumbreedte van 40m langs de openbare weg.

Daarnaast is in de boszones enkel het bouwen van eengezins afgezonderde villa's en van hotels, met uitsluiting van gebouwen van gelijk welke andere aard, toegelaten.

e) In dit geval is de bestaande horecafunctie als vergund geacht te beschouwen. Uit de historiek in het dossier blijkt immers dat reeds decennialang, zeker van voor 1984 en volgens de aanvragers zelfs minstens sinds 1966, een horecabestemming aanwezig was op de betrokken locatie, eerst als café, later als restaurant en brasserie. Gezien hier het vermoeden van vergunning van toepassing is, is de voorliggende aanvraag dan ook niet als een functiewijziging te beschouwen, de vergund geachte functie wordt gewoon verdergezet. Deze bestaande horecabestemming kan dan ook geen strijdigheid meer vormen met het APA. Ook voor het hoofdgebouw zelf bestaat een vermoeden van vergunning, aangezien dit dateert van voor 1962. Dit vergund geacht gebouw wordt in de voorliggende aanvraag ook behouden onder de huidige contouren.

f) Deze vergund geachte toestand vormt het uitgangspunt in de voorliggende aanvraag. Alle niet-vergunde onderdelen van de bestaande bebouwing, constructies en verhardingen die in de loop van de jaren werden toegevoegd worden namelijk verwijderd. Deze aanvraag is als een grondige sanering van de bestaande toestand te beschouwen met het oog op een veel betere, kwalitatievere nieuwe toestand. De toevoeging van het hoekperceel aan de site vormt hierbij ook een belangrijke rol. Hierdoor wordt de draagkracht van de site in haar geheel namelijk vergroot. Door de afbraak van de woning op dit hoekperceel wordt de bestaande bebouwing op de volledige site met de voorliggende aanvraag verlaagd van 386m<sup>2</sup> naar 371m<sup>2</sup>. De nieuwe totale bebouwde oppervlakte zal ca. 17% bedragen van de totale oppervlakte van het terrein, dit is aanvaardbaar binnen het woonparkgebied. Door het voorliggend project verkleint het aandeel aan bebouwde oppervlakte ook in het voordeel van een groenere terreininrichting. Dit is zeker niet strijdig met het gewestplanvoorschrift voor woonparkgebieden dat stelt dat de gemiddelde woningdichtheid gering moet zijn en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Daarnaast staat de bebouwing hier nu ook niet meer volledig in functie van de horecazaak. Door op de verdieping van het hoofdgebouw een appartement te voorzien, blijft de woonfunctie aanwezig op het betrokken terrein, en dit op een geïntegreerde manier. De aanvraag kan met andere woorden functioneel inpasbaar geacht worden in het betrokken woonparkgebied.

...”

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat het bestemmingsvoorschrift van het woonparkgebied overeenkomstig het Inrichtingsbesluit van kracht is, evenals het stedenbouwkundig voorschrift van 'Boszone B' van het APA Keerbergen. De bestreden beslissing bevat vervolgens als motivering inzake de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het APA dat de bestaande horecafunctie als vergund geacht te beschouwen is en dus niet strijdig is met het APA. Vervolgens bevat de bestreden beslissing een motivering inzake de verenigbaarheid met de stedenbouwkundig voorschriften van het woonparkgebied, met name dat dat de nieuwe totale bebouwde oppervlakte van ongeveer 17% van de terreinoppervlakte aanvaardbaar is binnen het woonparkgebied, dat het aandeel aan bebouwde oppervlakte verkleint in het voordeel van een groenere terreininrichting, wat zeker niet strijdig is met het gewestplanvoorschrift voor woonparkgebieden dat stelt dat de gemiddelde woningdichtheid gering moet zijn en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, en dat de aanvraag functioneel inpasbaar kan worden geacht in het betrokken woonparkgebied doordat op de verdieping van het hoofdgebouw ook een woonfunctie wordt voorzien.

8.

De Raad stelt vast dat het aangevraagde project niet alleen de grondige verbouwing van het reeds bestaande gebouw (restaurant) omvat maar dat er tevens ook sprake is van een "grote nieuwe uitbreiding" achter het gebouw en een uitbreiding met luifel aan de rechterzijde van het gebouw. Het nieuwe uitbreidingsvolume heeft daarbij een quasi vierkant grondplan van 11,89 m op 12,76 m en bevat de keuken, een berging, de kleedkamers voor het personeel en een gedeelte van de verbruiksruimte. Een gedeelte van de aanbouw wordt ook onderkelderd. Het uitbreidingsvolume is opgebouwd uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak van 3,29 m hoog.

9.

Wat betreft de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het APA, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing wel een motivering bevat die aangeeft om welke reden de verwerende partij de restaurantfunctie niet strijdig acht met het APA (het betreft een vergund geachte functie), maar geen uitdrukkelijke motivering bevat die aangeeft om welke reden de verwerende partij vervolgens ook de verbouwing en aanzienlijke uitbreiding van het restaurant verenigbaar acht met de stedenbouwkundige voorschriften van het APA die bepalen dat het "bouwen" van villa's en hotels is toegelaten "met uitsluiting van gebouwen van gelijk welke andere aard".

De tussenkomen partij zet uiteen dat het voorschrift van het APA inzake het "bouwen" van villa's en hotels met uitsluiting van gebouwen van gelijk welke andere aard, niet van toepassing is op de aanvraag, aangezien dit voorschrift zo geïnterpreteerd moet worden dat "bouwen" enkel van toepassing is op nieuwbouw en niet op een verbouwing en uitbreiding van een bestaand gebouw.

Het begrip "bouwen" wordt binnen het APA van de gemeente Keerbergen niet gedefinieerd. In de spraakgebruikelijke betekenis dient volgens VAN DAELE onder "bouwen" het oprichten of samenstellen van onder meer een huis te worden begrepen. Hoewel niet kan worden betwist dat er een wezenlijk onderscheid kan worden gemaakt tussen de begrippen bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden, acht de Raad het niet vanzelfsprekend om het begrip "bouwen" zoals gehanteerd in het APA beperkend te interpreteren als uitsluitend "nieuwbouw". Dit geldt inzonderheid gelet op de aanzienlijke uitbreiding van het restaurant, terwijl in beginsel enkel villa's en hotels toegelaten zijn. Het kan niet zonder meer worden aangenomen dat ten tijde van de goedkeuring van het APA in 1963 het begrip "bouwen" enkel werd gehanteerd voor nieuwbouw en niet van toepassing zou zijn op een uitbreiding van een bestaand gebouw, temeer daar het begrip "bouwen" dient te worden gesitueerd in de context van de stedenbouwwet van 1962, die gold ten

tijde van de goedkeuring van het APA. De bestreden beslissing bevat geen enkele motivering terzake.

Het middel is gegrond in de mate dat de verzoekende partij stelt dat de verwerende partij heeft nagelaten om de verenigbaarheid met het stedenbouwkundig voorschrift van 'Boszone B' afdoende te toetsen.

In zoverre de tussenkomenende partij voor de interpretatie van het begrip "bouwen" nog verwijst naar de rechtspraak aangaande artikel 8 van de bijzondere bepalingen betreffende woongebieden bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (RvS nr. 207.234 van 7 september 2010), moet worden vastgesteld dat zij geen rekening houdt met de andersluidende rechtspraak van de Raad (RvVb 23 oktober 2012 met nummer A/2012/0430; zie ondertussen ook RvVb 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0548, cassatieberoep verworpen met arrest RvS 26 oktober 2017 met nummer 239.569).

De tussenkomenende partij kan evenmin gevolgd worden waar ze verwijst naar het arrest Steeno van de Raad van State inzake de verhouding tussen het algemeen plan van aanleg en het gewestplan en meent dat het middel dat de verzoekende partijen ontwikkelen in strijd is met de leer van dit arrest. Het APA van Keerbergen dateert van voor de opmaak van het gewestplan Leuven. Volgens rechtspraak van de Raad van State moeten de voorschriften van een algemeen plan van aanleg (en van een bijzonder plan van aanleg), die in strijd komen met deze van een later vastgesteld gewestplan voor deze laatste wijken en zijn zij bijgevolg van rechtswege door het gewestplan opgeheven. De tussenkomenende partij verwijst zelf naar de toepassing van artikel 172 *juncto* artikel 190, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De gemeentelijke plannen die dateerden van voor de gewestplannen werden opgeheven, met uitzondering van degene die niet strijdig werden geacht met het later vastgestelde gewestplan en expliciet werden behouden. De Vlaamse regering heeft bij besluit van 30 maart 2001 vastgesteld dat het algemeen plan van aanleg Keerbergen behouden blijft voor de delen die volgens dit plan gelegen zijn in 'Boszone B' en volgens het gewestplan in woonparkgebied. Uit dit besluit blijkt duidelijk dat de voorschriften van 'Boszone B' niet strijdig worden geacht met de gewestplanvoorschriften van het woonparkgebied. Het voorschrift dat "bouwen van eengezins afgezonderde villa's en van hotels, met uitsluiting van gebouwen van gelijk welke andere aard toegelaten [is]", kan dan ook niet beschouwd worden als strijdig met de bestemmingsvoorschriften van woonpark, ook al is het te beschouwen als strenger dan de bestemmingsvoorschriften van woonpark aangezien het in beginsel geen andere bebouwing toelaat dan villa's en hotels. De tussenkomenende partij kan dan ook niet gevolgd worden waar zij meent dat de voorschriften van het APA niet van toepassing zouden zijn op de aanvraag.

#### 10.1

Wat betreft de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van woonparkgebied, dient vooreerst te worden vastgesteld dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied kunnen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit). Een taverne-restaurant is te beschouwen als een dienstverlenende inrichting.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met het woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf. Een inrichting moet in een ander dan het betrokken woongebied worden ingeplant indien er daartoe "redenen van goede ruimtelijke ordening" bestaan. Dit kan het geval zijn omwille van een intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, hetzij wegens het bijzonder karakter van het woongebied. Dit houdt een onderzoek

in naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact daarop door de andere functie.

De vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied rijst niet enkel bij het oprichten van een bedrijf, maar evenzeer bij de beoordeling van aanvragen tot uitbreiding.

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 bestaand bedrijf, moet dus niet alleen rekening worden gehouden met de nieuw te vergunnen constructies, maar eveneens met de reeds bestaande.

## 10.2

De Raad stelt vast dat de verwerende partij heeft nagelaten de bestaanbaarheid van het aangevraagde project met de functie wonen te onderzoeken. De verwerende partij beperkt zich tot de vaststelling in de bestreden beslissing dat zowel de functie als de constructie als vergund geacht dienen te worden beschouwd waarna zij het aangevraagde project toetst aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij maakt hierbij abstractie van het door de verzoekende partijen betwiste karakter van het aangevraagde project en miskent de vaststelling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij deze aangeeft dat *“het vergund karakter van de horeca-bestemming wel zo kan zijn voor de bestaande vergund geachte bebouwing, doch dit niet als verantwoording kan dienen om deze bestemming nog verder uit te breiden in strijd met de geldende voorschriften”*. Het middelonderdeel terzake is gegrond.

## 10.3

Voor zover de verzoekende partijen verwijzen naar de toetsing van het aangevraagde project aan de bepalingen opgenomen in artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit kan worden vastgesteld dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag het volgende stelt:

“ ...

*In het bijzonder binnen een woonparkgebied, waar de groene ruimten vanuit planologisch standpunt verhoudingsgewijs een grote oppervlakte moeten beslaan, is dergelijke hoge terreinbezetting niet aanvaardbaar. Amper 1/3<sup>e</sup> van de perceelsoppervlakte komt hier effectief nog in aanmerking als groene ruimte, dit is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming woonparkgebied. In dit geval vormen de voorziene groene ruimten ook effectief maar een klein fragment van de ganse site. De 5 smalle groenstroken zijn veeleer te beschouwen als restruimtes en vormen geen wezenlijke invulling van het terrein. Er is amper plaats voor de aanplanting van hoogstambomen en in de zijdelingse bouwvrije strook langs de oostelijke perceelsgrens is op de haag na zelfs geen enkele groenaanleg. Deze strook is volledig ingenomen in functie van circulatie van de wagens op de parking en vormt helemaal geen buffering meer ten aanzien van het aanpalend bebouwd perceel Kruishoevestraat 1. Door het beoogde project met eveneens de herinrichting van het niet-bebouwd gedeelte van het goed wordt de verhouding nog meer uit evenwicht gebracht dan nu reeds het geval is. Dergelijke wanverhouding kan niet aanvaard worden binnen een woonparkgebied.*

...”

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing echter als volgt:

“ ...

*Deze aanvraag is als een grondige sanering van de bestaande toestand te beschouwen met het oog op een veel betere, kwalitatievere nieuwe toestand. De toevoeging van het hoekperceel aan de site vormt hierbij ook een belangrijke rol. Hierdoor wordt de draagkracht van de site in haar geheel namelijk vergroot. Door de afbraak van de woning op dit hoekperceel wordt de bestaande bebouwing op de volledige site met de voorliggende aanvraag verlaagd van 386 m<sup>2</sup> naar 371 m<sup>2</sup>. de totale bebouwde oppervlakte zal ca. 17% bedragen van de totale oppervlakte van het terrein, dit is aanvaardbaar in het woonparkgebied. Door het voorliggende project verkleint het aandeel aan bebouwde oppervlakte ook in het voordeel van een groenere terreininrichting. Dit is zeker niet strijdig met het gewestplanvoorschrift voor woonparkgebieden dat stelt dat de woningdichtheid gering moet zijn en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Daarnaast staat de bebouwing hier nu ook niet meer volledig in functie van de horecazaak. Door op de verdieping van het hoofdgebouw een appartement te voorzien, blijft de woonfunctie aanwezig op het betrokken terrein, en dit op een geïntegreerde manier. De aanvraag kan met andere woorden functioneel inpasbaar geacht worden in het betrokken woonparkgebied.*

(...)

*Door de voorliggende aanvraag wordt de hele site ook op een veel kwalitatievere manier ingevuld en ingericht. Zo wordt het groene karakter op de site zeker versterkt. Momenteel zijn er nog nauwelijks hoogstambomen aanwezig op de site, terwijl de aanvraag voorziet in de aanplanting van nieuwe bomen, meer bepaald in de groenstroken langs de perceelsgrenzen, tussen de parkeerplaatsen en bij het terras. Ook de aanleg van de parkeerplaatsen in grasdallen zorgt voor een grotere doorgroening op het terrein.*

...”

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat deze het aangevraagde project niet verenigbaar acht met de bestemming woonpark nu er nog slechts 1/3 van het perceel kan worden aangewend als groene ruimte, nu de vijf smalle groenzones eigenlijk als restzones dienen te worden aangemerkt, er amper plaats is voor de aanplant van hoogstambomen, en er in de zijdelingse bouwvrije strook langs de oostelijke perceelgrens op de haag na geen sprake is van groenaanleg omdat deze strook volledig wordt ingenomen voor de circulatie van wagens. Bovendien wordt het onbebouwde terrein zo ingericht met parkeerplaatsen dat het evenwicht van de site nog meer wordt verstoord en er een onaanvaardbare wanverhouding ontstaat.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient zij de andersluidende motieven in dit verslag te ontmoeten en te motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Hoewel zij niet elk element punt voor punt dient te beantwoorden geldt het principe dat de verwerende partij des te zorgvuldiger motiveert waarom zij tot een andere beslissing komt.

#### 10.4

De Raad oordeelt dat de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de bestemming woonparkgebied, in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet kan volstaan.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar beoordeling enkel de totale bebouwde oppervlakte betreft, daarbij abstractie makend van de op de percelen aanwezige verhardingen om tot de vaststelling te komen dat de bebouwde oppervlakte slechts 17% van de totale oppervlakte

van het perceel bedraagt om bijna automatisch te besluiten dat het aangevraagde project als verenigbaar met het woonparkgebied dient te worden beschouwd.

De bemerking van de verwerende partij dat de site kwalitatiever wordt ingericht en ingevuld, dat het groene karakter op site wordt versterkt en dat de aanleg van de parking in grasdallen zorgt voor een doorgroening van het terrein dient als stijlclausule te worden aangemerkt en kan niet volstaan als weerlegging van de argumenten opgeworpen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn verslag duidelijk heeft aangegeven dat er een wanverhouding bestaat op het voorliggende terrein nu de voorziene groenzones te beperkt zijn en het aangevraagde project de toets aan de bestemming woonpark niet kan doorstaan.

De beoordeling door de verwerende partij klemmt des te meer nu zij in de beschrijving van het aangevraagde project het volgende stelt:

“ ...

*Ook de terreininrichting van beide percelen wordt volledig vernieuwd en aangepast. De bestaande parking wordt heringericht met 15 parkeerplaatsen, waarvan 3 aangepast voor andersvaliden. Daarnaast worden er 4 parkeerplaatsen voorzien achter het nieuwe terras en nogmaals 17 parkeerplaatsen op het hoekperceel. In totaal worden er dus 36 parkeerplaatsen voorzien. Ook de circulatie van de parking wordt herbekeken. De inrit blijft langs de Haachtsebaan, maar de uitrit wordt nu voorzien langs de Kruishoevestraat, vlak langs de zijdelingse perceelsgrens. Alle nieuwe verharde oppervlakte in functie van de circulatie van wagens wordt aangelegd met waterdoorlatende klinkers, de parkeerplaatsen zelf zijn voorzien in grastegels. Het nieuwe terras in de oksel van de L-vormige bebouwing heeft een totale oppervlakte van +/- 105m<sup>2</sup> en wordt volgens de legende bij het inplantingsplan in waterdoorlaatbare materialen aangelegd. Op het beplantingsplan is sprake van kleiklinkers. Langs de openzijden van dit terras voorziet de aanvraag de aanplanting van een taxushaag van 2.50m. Daarnaast voorziet het ontwerp nog een bijkomende verharde oppervlakte van +/- 55m<sup>2</sup> vanaf het zuidelijke gedeelte van de parking naar de inkomluifel in fijn maasgrind en een pad in kleiklinkers vanaf het noordelijke gedeelte van de parking langs de volledige linker- en achtergevel van de beoogde bebouwing. Tussen en naast de verschillende verharde oppervlakten tester er in totaal 4 smalle groenstroken ingevuld met border en heesters en een aantal verschillende soorten bomen. Volgens het inplantingsplan worden er ook 12 bomen voorzien tussen de parkeerplaatsen zelf (boomhazelaar) en 2 bij het terras (krentenboompje en japanse esdoorn). De site zelf zou langs alle perceelsgrenzen volledig afgeboord worden met een beukhaag. Langs de volledige oostelijke perceelsgrens wordt bijkomend ook een geluidswand opgericht met een hoogte van 2.20m. ten slotte wordt in de zuidoostelijke hoek van het terrein, naast de rij van 9 parkeerplaatsen en op ca. 0.50m van de oostelijke perceelsgrens, nog in de oprichting van een berghok voor het vuilnis voorzien.*

...”

Uit de beschrijving blijkt afdoende dat naast het bestaande gebouw en de gevraagde uitbreiding het perceel voornamelijk wordt ingericht met parkeerplaatsen, een terras van 105 m<sup>2</sup> en een bijkomende verharde oppervlakte van 55 m<sup>2</sup>. De voorziene groenaanleg beperkt zich tot enkele smalle groenstroken ingevuld met borders en heesters en een aantal bomen, de inplanting van twaalf bomen tussen de parkeerplaatsen, twee bomen bij het terras en een haag als afboording langs de perceelsgrenzen.

Los van de vraag of de voorziene groeninvulling van het terrein kan volstaan binnen de bestemming woonpark waarin de gemiddelde woondichtheid gering dient te zijn en de groene ruimtes een verhoudingsgewijs grote ruimte dienen te beslaan kan de motivering van de verwerende partij in

de bestreden beslissing ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag niet volstaan.

Gelet op het gegeven dat het aangevraagde project als uitzondering binnen het gebied dient te worden beschouwd, en gelet op het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, komt het de verwerende partij toe, in kader van de verstrengde motiveringsplicht die op haar rust, de bestreden beslissing afdoende en aan de hand van concrete elementen te motiveren. De loutere verwijzing in de bestreden beslissing naar de totale bebouwde oppervlakte waarbij de verwerende partij enkel doelt op de door de geplande gebouwen ingenomen oppervlakte en zij de vele verhardingen op het terrein die bestaan uit paden, een opberghok voor vuilnis, een terras en de ruime parking buiten beschouwing laat, getuigt niet van een zorgvuldig genomen beslissing laat staan van een afdoende gemotiveerde beoordeling in de bestreden beslissing.

Het eerste en tweede middelonderdeel zijn in de aangegeven mate gegrond.

### Derde middelonderdeel

11.

De verzoekende partijen leggen de beslissingen van de verwerende partij van 2 september 2004 22 maart 2012 voor waaruit blijkt dat de verwerende partij in twee eerdere aanvragen heeft aangegeven dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met de planologische voorschriften van het APA en met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen achten het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel geschonden nu de verwerende partij thans wel een stedenbouwkundige vergunning verleent.

12.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van en betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij tegenover een vroegere beoordeling geen gewijzigd standpunt kan innemen. Voorwaarde is echter wel dat dit gewijzigd standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dat dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Bovendien moet dit alles blijken uit de motivering zelf, minstens uit de stukken van het dossier en volgt hieruit noodzakelijk, zoals bij het afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of bij het afwijken van negatieve beoordelingen in eerste administratieve aanleg, het bestaan van een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij.

13.

Uit de stukken van het dossier blijkt afdoende dat de twee vorige aanvragen van de tussenkommende partij wezenlijk verschillen van het voorliggende aangevraagde project.

In de eerste aanvraag is er sprake van de regularisatie van alle niet vergunde constructies (terras, toeg, berging en tent), beperkt tot slechts een deel van het huidige terrein dat op heden uit twee percelen bestaat, en de tweede aanvraag heeft betrekking op de koppeling tussen de bestaande gebouwen door het ombouwen van een woning en taverne tot hotel en het slopen van de bestaande bijgebouwen.

De voorliggende aanvraag echter voorziet in de samenvoeging van de twee percelen waarbij het gebouw gelegen Haachtsebaan 148 volledig wordt afgebroken en het bestaande gebouw wordt teruggebracht tot het hoofdgebouw en vervolgens wordt uitgebreid en waarbij het omliggende terrein voornamelijk met parkeerplaatsen wordt ingericht. Het aangevraagde project verschilt wezenlijk van de aanvragen die het voorwerp uitmaken van de hoger vermelde weigeringsbeslissingen. Het komt de verwerende partij toe het aangevraagde project in kader van de voorliggende context op haar eigen merites te beoordelen.

De verzoekende partijen duiden op geen enkele manier dat er sprake zou zijn van een vaste gedragsregel of een beleidslijn die door de verwerende partij met de voeten werd getreden.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

## **B. Derde middel**

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO en van artikel 4.7.23 VCRO, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

De verzoekende partijen betogen in hun derde middel dat de toetsing van het aangevraagde project aan de goede ruimtelijke ordening niet voldoet aan de voorgeschreven wettelijke principes en dat deze toetsing als kennelijk onredelijk dient te worden aangemerkt (1) nu de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot de functionele inpasbaarheid van het project, de schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid en de mobiliteit lijnrecht staat tegenover de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag en zij niet afdoende motiveert hoe en waarom van deze vaststellingen kan worden afgeweken en (2) nu de vergunning in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert wel aanleiding geeft tot onaanvaardbare hinder, onder meer op het vlak van geluidsoverlast, en deze niet wordt opgevangen door voldoende maatregelen.

2.

De verwerende partij verwijst in haar repliek integraal naar hetgeen zij heeft gesteld ter weerlegging van het tweede middel en concludeert dat er geen sprake kan zijn van een “kennelijk” onredelijke beoordeling nu zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft uiteengezet en gemotiveerd waarom zij de mening is toegedaan dat het aangevraagde project wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De tussenkomen partij brengt vooreerst een aantal bijzonderheden in het dossier aan waaruit moet blijken dat het derde middel van de verzoekende partijen hoofdzakelijk is gesteund op opportunitetskritiek:

- de verzoekende partijen wisten reeds bij de bouw van hun onroerend goed in 1993 dat er, onafgebroken sinds het interbellum, een restaurant aanwezig was zodat er steeds een zekere mate van privacyhinder, geurhinder, geluidsoverlast of mobiliteitshinder aanwezig zou zijn;
- zich nu beroepen op voormelde hinderaspecten tart elke verbeelding nu de bestreden beslissing er voor zorgt dat deze bestaande hinderaspecten zullen afnemen, dan wel verdwijnen;



- het is manifest onwaar dat de verzoekende partijen een groene omgeving wordt ontzegd nu het onbetwistbaar vaststaat dat op het perceel historisch gezien geen hoogstammige bomen aanwezig waren. Uit het verkavelingsplan van 1964 blijkt echter wel dat er op het perceel van de verzoekende partijen een dicht dennenbos bestond dat zij bij de bouw van hun onroerend goed hebben gerooid;
- ook uit het arrest van de Raad geveld in kader van het verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid blijkt dat het betoog van de verzoekende partijen aangaande de door hen opgeworpen hinderaspecten bestaat uit onvervalste opportunitetskritiek.

Ten gronde duidt de tussenkomende partij dat de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot de aspecten die de goede ruimtelijke ordening aanbelangen zeer uitvoerig worden beoordeeld en dat het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar extensief wordt weerlegd.

De verwerende partij heeft het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de functionele inpasbaarheid, de schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid van het aangevraagde project concreet weerlegd en heeft er bovendien op gewezen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een onwettig uitgangspunt hanteert. De beoogde uitbreiding van de voorliggende horecazaak is immers niet in strijd met enig geldend bestemmingsvoorschrift van het APA Keerbergen. De verwerende partij heeft in haar beslissing verwezen naar de bijgebrachte mobiliteitsstudie en het is bovendien onbetwistbaar dat een afwenteling op het openbaar domein door de ruime parking wordt vermeden en dat de toestand er na de uitvoering van de bestreden beslissing enkel zal op verbeteren.

Ook wat betreft de door de verzoekende partijen aangehaalde hinderaspecten worden deze door de verwerende partij gemotiveerd weerlegd nu het argument van de geurhinder geen steek houdt gezien de afvalbakken zich ondergronds bevinden, op een maximale afstand van het perceel van de verzoekende partijen, dat er geen sprake zal zijn van geluidshinder gelet op de voorwaarde daaromtrent opgenomen in de bestreden beslissing, en dat de aanplanting van een haag en hoogstammig groen zal zorgen dat er geen sprake is van verstoring van de privacy.

4.

De verzoekende partijen herhalen wat zij hebben betoogd in hun verzoekschrift en stellen bijkomend vast dat de tussenkomende partij zich in haar repliek aangaande de vermeende opportunitetskritiek beperkt tot het louter citeren van rechtspraak en dat zij op geen enkele ogenblik aantoonst hoe het middel van de verzoekende partijen in strijd met deze rechtspraak moet worden geacht.

5.

De verwerende partij herhaalt hetgeen zij eerder heeft gerepliceerd.

6.

De tussenkomende partij herhaalt hetgeen zij heeft gerepliceerd op het betoog van de verzoekende partijen en stelt nogmaals dat het derde middel in wezen bestaat uit loutere opportunitetskritiek die geen weerslag vindt in de feitelijke realiteit op het terrein.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.1

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 wettigheidsstoezicht 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.

## 1.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk.

## 2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft in zijn verslag aan dat het aangevraagde project als niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd omdat:

- de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden binnen het woonparkgebied nu, hoewel de totale bebouwde oppervlakte op de beide percelen samen lichtjes afneemt, de aanvraag ten opzichte van het vergund geachte gebouw van 177 m<sup>2</sup> aanzienlijk toeneemt gezien er sprake zal zijn van een bebouwde oppervlakte van 371 m<sup>2</sup> op een terrein van 2.160 m<sup>2</sup> en er daarnaast ook sprake is van een totale verharding van 649 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de grasdallen van 453,5 m<sup>2</sup> niet eens meegerekend zodat er in totaal sprake is van een totale terreinbezetting van 1473 m<sup>2</sup> ten opzichte van de perceeloppervlakte van 2160 m<sup>2</sup>;
- slechts 1/3 van de perceelsoppervlakte nog in aanmerking komt als groene ruimte;
- het niet bebouwde gedeelte van het perceel maximaal wordt ingericht met parkeerplaatsen (36) maar dat uit de toegevoegde mobiliteitsstudie blijkt dat er zeker 37 parkeerplaatsen nodig zijn bij een maximale bezetting en er bovendien geen rekening wordt gehouden met een mogelijk cumulatief effect van de zitplaatsen op het buitenterras en er bijkomende mobiliteits hinder zal ontstaan voor de burens nu de uitrit gelegen is op minder dan 1 m van de perceelsgrens.

## 2.3

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot het niet gemotiveerd weerleggen van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij komt vooreerst tot de vaststelling dat het aangevraagde project dient te worden aanzien als een grondige sanering van de bestaande toestand met het oog op een veel betere, kwalitatievere nieuwe toestand, waarbij de toevoeging van het nieuwe perceel een belangrijke rol speelt nu de draagkracht van de site wordt vergroot. Gezien de totale bebouwde oppervlakte, na afbraak van de woonst, van 386 m<sup>2</sup> naar 371 m<sup>2</sup> kan worden teruggebracht en de bebouwde oppervlakte in het totaal slechts 17% van de totale oppervlakte van het terrein zal

bedragen is het aangevraagde project aanvaardbaar binnen het woonpark. Bovendien staat het project niet meer volledig in teken van horeca nu er op de eerste verdieping een woonfunctie wordt voorzien.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar beoordeling van de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde project abstractie maakt van de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij hij wijst op de totale terreinbezetting van het aangevraagde project die bestaat uit zowel de bebouwde oppervlakte als de aanwezige verhardingen op de percelen voor het opvangen van de bestaande parkeerbehoefte. Nu het aangevraagde project gelegen is in woonpark en hiervoor specifieke voorschriften aangaande de verhouding woningdichtheid en groen gelden kan de verwerende partij niet volstaan met de in de bestreden beslissing opgenomen motivering. Zij lijkt de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet te betwisten en eerder te negeren.

Aangaande het groene karakter van het terrein beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat, in tegenstelling tot huidige inrichting, het aangevraagde project de site kwalitatiever zal invullen en inrichten en dat het groene karakter zal worden versterkt door de aanplanting van nieuwe bomen en de aanleg van parkeerplaatsen in grasdallen.

De verwerende partij laat de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onbeantwoord aangaande de te hoge terreinbezetting in een woonparkgebied waar groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte moeten beslaan, het gegeven dat slechts een klein fragment van de site als groene ruimte kan worden beschouwd, dat de vijf smalle groenstroken eerder te beschouwen zijn als restruimte en geen wezenlijke invulling van het terrein vormen, dat er amper plaats is voor de aanplanting van hoogstambomen en dat er in de zijdelingse bouwvrije strook langs de oostelijke perceelsgrens op de haag na geen enkele groenaanleg aanwezig is, dat er geen buffering meer bestaat ten aanzien van het aanpalend bebouwd perceel gelegen aan de Kruishoevestraat 1 en dat er een wanverhouding bestaat tussen het vereiste groen en de gevraagde bebouwing en verharding. De Raad dient vast te stellen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij deze opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling heeft betrokken.

Tot slot beperkt de verwerende partij zich wat betreft mobiliteitshinder tot de vaststelling dat het nieuwe circulatiesysteem met inrit en uitrit als een verbetering dient te worden beschouwd tot opzichte van hetgeen op heden bestaat en dat het aangevraagde project er voor zorgt dat het afrijden van de parking eenvoudiger wordt gemaakt en het verkeer wordt afgeleid naar een volwaardig kruispunt. Wat betreft het aantal parkeerplaatsen stelt de verwerende partij vast dat er één bijkomende parkeerplaats moet worden voorzien zodat de aan het aangevraagde project gekoppelde parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen en de impact op de onmiddellijke omgeving beperkt blijft.

Opnieuw kan worden vastgesteld dat de verwerende partij niet tegemoet komt aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn verslag aangeeft dat er in de mobiliteitsstudie geen rekening wordt gehouden met het mogelijk cumulatieve aspect van de zitplaatsen op het terras buiten en dat de voorziene uitrit voornamelijk voor het aanpalende perceel hinder zal teweegbrengen nu deze slechts op een meter van de perceelsgrens is voorzien.

De motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening kan niet als afdoende en zorgvuldig geredigeerd worden aangemerkt. De bestreden beslissing schendt de verstrengde motiveringsplicht die op de verwerende partij rust en getuigt niet van een afdoende en zorgvuldig gevoerd onderzoek.

Het middel is gegrond.

### **C. Overige middelen**

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

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba B&C REAL ESTATE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande woning en het verbouwen van een bestaande taverne-restaurant op de percelen gelegen te 3140 Keerbergen, Haachtsebaan 148 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 138Y en 338Z.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 oktober 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO