

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0112 van 13 oktober 2015  
in de zaak 1314/0317/A/4/0281

*In zake:* de heer **Bert NELISSEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT  
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3010 Leuven, Provincieplein 1  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de bvba **NOVA SCOTIA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cies GYSEN  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 17 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar (Werchter) van 1 juli 2013 ontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming op het gelijkvloers van woongelegenheid naar restaurant, uitbreidingswerken, het vellen van bomen en het aanleggen van parkeerplaatsen en verhardingen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3118 Rotselaar, Tarweland 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummers 299r, 299y, 298g en 299 w.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 juni 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jelle SNAUWAERT die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Jana ALLARD die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom SWERTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Na het indienen van de wederantwoordnota, met een aangetekende brief van 10 oktober 2014, deelt de verzoekende partij aan de Raad met een aangetekende brief van 28 januari 2015 mee dat “(zich) nieuwe feiten hebben voorgedaan die bijzonder van belang zijn voor de beoordeling van deze zaak”, waarbij wordt verzocht “aan de partijen een bijkomende termijn toe te kennen teneinde over deze nieuwe elementen standpunt in te nemen”. De verzoekende partij voegt bij haar verzoek een aantal aanvullende overtuigingsstukken.

De tussenkomende partij verzoekt met aangetekende brief van 6 februari 2015 om “deze laattijdige bezorgde extra ‘nota’ en stukken uit de debatten te weren”.

2.

In wezen komt de vraag van de verzoekende partij neer op een verzoek tot een aanvullend debat na de beëindiging van de termijnen van het vooronderzoek, zoals die zijn bepaald in het Procedurebesluit ter uitvoering van artikel 4.8.22, eerste lid VCRO.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten worden geweerd. Van dit beginsel kan in uitzonderlijke omstandigheden worden afgeweken. Zo kan bijvoorbeeld om redenen van proceseconomie rekening worden gehouden met nieuwe gegevens of stukken die relevant zijn voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep.

De verzoekende partij voert enkele “nieuwe feiten” aan, waarvan zij naar eigen zeggen nog maar recent op de hoogte is. Deze feiten betreffen een evolutie in de omgeving, met name een nieuw

restaurant, en een evolutie op het betrokken perceel, met name het verder gebruik van de woning in het pand dat het voorwerp vormt van de bestreden beslissing.

Nog daargelaten de vraag of de nieuwe feiten op het terrein sinds het nemen van de bestreden beslissing een bijdrage kunnen vormen voor wettigheidskritiek op de bestreden beslissing, moet vastgesteld worden dat het gegeven dat de verzoekende partij het nuttig kan achten deze nieuwe feiten aan te voeren ter verdere ondersteuning of uitbreiding van aangevoerde middelen, niet verantwoordt dat een aanvullend debat wordt toegelaten dat afwijkt van het Procedurereglement.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet overtuigt dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn die een aanvullend debat noodzaken. Voor zover het verzoek van de verzoekende partij bedoeld is als een aanvullende nota wordt ze uit de debatten geweerd, evenals de aanvullende overtuigingsstukken.

#### **IV. TUSSENKOMST**

De bvba NOVA SCOTIA verzoekt met een aangetekende brief van 21 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 22 april 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

#### **V. FEITEN**

Op 13 februari 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een eengezinswoning tot restaurant met bovenliggende woning + aanleg van een parking”.

De bouwplaats is gelegen aan Tarweland, een doodlopende straat bereikbaar langs het kruispunt Haachtsesteenweg-Provinciebaan. De verzoekende partij woont op het linker aanpalend perceel.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 april 2013 tot en met 1 mei 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 juni 2013 ongunstig en stelt:

“ ...

Het openbaar onderzoek

... ”

*De argumenten in de bezwaarschriften worden aanvaard aangezien:*

- de bestemming, restaurant en zijn aanhorigheden, zoals parkeerplaatsen en het terras, zijn niet bestaanbaar met de bestemming van het gewestplan en niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving
- de bestemming overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving en brengt een meer dan een te verwachten burenhinder met zich mee in deze omgeving
- de handelszaak is gelegen in een woongebied met landelijk karakter waar ook aan de overzijde van het goed waarop de stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend kan worden gebouwd. Het goed is gelegen langs een smalle doodlopende straat waarop niet kan worden gedraaid zodat opritten van de ééngezinswoningen zal worden gebruikt wanneer de eigen parking, die niet alleen voor de bezoekers maar ook door de uitbaters en het personeel, volzet is
- het parkeerprobleem zal alleen nog toenemen indien De Rode Kreeft zijn intrek neemt in het nieuwe pand en het huidige restaurant een andere handelsbestemming krijgt. Het hoekperceel dat nu al als bestemming heeft restaurant en frituur heeft nu al te kampen met onvoldoende parkeerplaatsen
- niet alleen de bestemming op zich is belangrijk maar ook de lawaaihinder die wordt veroorzaakt door het aan- en wegrijden van auto's en bezoekers die van het terras gebruik maken maar ook geurhinder en afval trekt ongedierte aan
- milderende maatregelen, zoals een groenscherm en houten tuinschermen verantwoorden nog steeds niet de bestemming en zijn aanhorigheden. Het plaatsen van houten tuinschermen, over de ganse breedte van de achterste perceelsgrens, over de volledige rechterperceelsgrens en t.h.v. de linkerperceelsgrens tot aan de voorgevel, hoe ze dan ook worden geplaatst, t.t.z. het groenscherm aan de binnenzijde of aan de buitenzijde in combinatie met de houten tuinschermen geeft een compartimentering van het goed en geven een eng gevoel. Het is zeker niet visueel te verantwoorden voor de aanpalende percelen maar ook niet voor het eigen terrein
- door het voorzien van een terras in de voortuinstrook maar ook desgevallend in de tuinstrook brengt dit de privacy en de rust van vooral het linkeraanpalend goed in het gedrang. Trouwens voor de plaatsing van seizoensgebonden, niet overdekte terrassen bij horecazaken is geen stedenbouwkundige vergunning vereist. Door het bewonen van de verdieping geeft dit nog eens extra inkijk op hun goed
- een dergelijke bestemming in combinatie van de festivalperiode brengt een waardevermindering teweeg voor hun goed
- Tarweland is een rustige omgeving met residentieel karakter buiten de periode van Rock Werchter. Een uitbreiding van de overlast is niet meer tolereerbaar
- de ruimtelijke balans in Tarweland en het goed waar nu het restaurant en de frituur zijn gevestigd is niet meer in evenwicht.

...

#### Watertoets:

Hieromtrent werd geen advies gevraagd.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag wordt getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

*Het goed is niet gelegen in een recent overstroomd gebied maar wel in een overstromingsgevoelig gebied.*

*Enkel wordt door de bebouwde - en verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem belet.*

*Het hemelwater dient opgevangen te worden en herbruikt. Het overtollige hemelwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein.*

*Het terrein heeft geen infiltratiegevoelige bodem.*

*Het niveau van de uitbreiding ligt op ongeveer 0,50 m boven het niveau van het maaiveld. De verhardingen dienen waterdoorlatend aangelegd te worden.*

*Gelet op de gestelde voorwaarden i.v.m. de waterhuishouding wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

Advies:

*\* Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:*

*Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.*

*De beoordeling houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

*- Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, mobiliteitsimpact, hinderaspecten, gezondheid, veiligheid in het algemeen en visueel-vormelijke aspecten:*

*...*

*Onder « woongebied met een landelijk karakter » wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook « afwerkingsgebied » genoemd.*

*Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd « voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven ». Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.*

*...*

*De bestemming, restaurant en zijn aanhorigheden, zoals parkeerplaatsen en het terras, zijn niet bestaanbaar met de bestemming van het gewestplan en niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, brengen de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en overschrijden de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de onmiddellijke omgeving. Het brengt een meer dan een te verwachten burenhinder met zich mee voor het linker- en rechteraantalend goed en heeft een belangrijke ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving. De woonkwaliteit en de leefbaarheid voor bewoners van de ééngezinswoningen op de aanpalende percelen vermindert. Aan de overzijde van de bouwplaats kan nog worden gebouwd aangezien dit nog woongebied met landelijk karakter is.*

*De bouwplaats is gelegen langsheen een smalle doodlopende straat waarop niet kan worden gedraaid zodat opritten voor de ééngezinswoningen zal worden gebruikt wanneer de eigen parking, die niet alleen voor de bezoekers maar ook door de uitbaters en het personeel, volzet is. Het kruisen van auto's op de openbare weg zal voor problemen zorgen gelet op de beperkte breedte.*

*Het parkeerprobleem zal alleen nog toenemen indien De Rode Kreeft zijn intrek neemt in het nieuwe pand en het huidige restaurant een andere handelsbestemming krijgt. Het hoekperceel, Tarweland-Provinciebaan en Haachtsesteenweg, dat nu al als bestemming restaurant en frituur heeft, kampt nu al met onvoldoende parkeerplaatsen.*

*Niet alleen de bestemming op zich is belangrijk maar ook de permanente en onvermijdbare lawaaihinder die wordt veroorzaakt door het aan- en wegrijden van auto's en bezoekers die bij goede weersomstandigheden van het terras gebruik maken en ook nog eens buiten dienen te gaan roken. De bestemming zal ook geurhinder met zich meebrengen en de afval van etensresten zal ongedierte aantrekken.*

*Het opleggen van milderende maatregelen die tot doel hebben de hinder te beperken hebben niets te maken met de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving.*

*Een groenscherm en houten tuinschermen verantwoorden nog steeds niet de bestemming en zijn aanhorigheden. Het plaatsen van houten tuinschermen, over de ganse breedte van de achterste perceelsgrens, over de volledige rechterperceelsgrens en t.h.v. de linkerperceelsgrens tot aan de voorgevel, hoe ze dan ook worden geplaatst, t.t.z. het groenscherm aan de binnenzijde of aan de buitenzijde in combinatie met de houten tuinschermen geeft een compartimentering van het goed en geven een eng gevoel. Het is zeker niet visueel te verantwoorden voor de aanpalende percelen maar ook niet voor het eigen terrein.*

*Door het voorzien van een terras in de voortuinstrook maar ook desgevallend in de tuinstrook brengt dit de privacy en de rust van vooral het linkeraanpalend goed in het gedrang. Trouwens voor de plaatsing van seizoensgebonden, niet overdekte terrassen bij horecazaken is geen stedenbouwkundige vergunning vereist.*

*De verdieping geeft geen duidelijkheid naar bewoning toe waar zich uitsluitend kamers bevinden en een toiletruimte. Door het eventueel betrekken, bewonen, van de verdieping geeft dit nog eens extra inkijk in de tuinzone van het linkeraanpalend perceel.*

*Een dergelijke bestemming in combinatie van de festivalperiode brengt een waardevermindering teweeg voor de aanpalende percelen. Tarweland is een rustige omgeving met residentieel karakter buiten de periode van Rock Werchter. Een uitbreiding van de overlast is niet tolereerbaar.*

*De ruimtelijke balans in Tarweland en het goed waar nu het restaurant en de frituur zijn gevestigd en de andere hoek van Tarweland met de Provinciebaan, zuidelijke hoek, is niet meer in evenwicht, namelijk 2 ééngezinswoningen en 4 handelszaken.*

*- Cultuurhistorische aspecten en bouwdichtheid: Niet van toepassing.*

*- Gebruiksgenot:*

*Door het voorzien van een terras, het vellen van de bomen en het aanleggen van parkeerplaatsen zal het gebruiksgenot van het terrein aanzienlijk verhogen.*

*- Bodemreliëf*

*Het bodemreliëf wordt t.g.v. de uitbreiding van het gebouw, het vellen van bomen en de aanleg van een terras en de parkeerplaatsen grondig gewijzigd.*

- Andere beoordelingscriteria:

*De brandweer heeft op 27/04/2013 een voorwaardelijk gunstig advies gegeven (9730B01M).*

*Het agentschap voor Natuur en Bos heeft op 24/05/2013 (13/1017/COMP/13/0037NB) een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.*

*\* Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod: Niet van toepassing.*

Besluit:

*Gelet op de beoordeling wordt de stedenbouwkundige aanvraag ongunstig geadviseerd.  
..."*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar deelt op 1 juli 2013 aan de tussenkomende partij mee dat "geen beslissing (werd) genomen voor uw hierboven vermelde stedenbouwkundige aanvraag binnen een vervaltermijn van 105 dagen".

De tussenkomende partij tekent op 10 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*" ...*

5.5 Openbaar onderzoek

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften van de burens ontvangen.*

*...*

*De bezwaren worden overwegend bijgetreden en de motivatie hiertoe wordt verduidelijkt onder punt 5.6: 'beoordeling' van dit besluit.*

5.6. Beoordeling

*a) het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets mogelijks maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Er kan niet gesteld worden dat het ontwerp maximaal rekening houdt met dit gegeven.*

*b) 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 provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l, en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan is voorzien. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes.*

*c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van*

*aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landelijk woongebied. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landelijk woongebied. Ook in de landelijke woonlinten, wanneer de plaatselijke omstandigheden dit verantwoorden, kunnen handelszaken en horeca ondergebracht worden.*

*d) Het gebouw heeft een publiek toegankelijke oppervlakte van minder dan 150m<sup>2</sup>. Volgens art. 3 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake Toegankelijkheid van 1 maart 2010, valt de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van deze verordening.*

*e) In eerste instantie dient te worden onderzocht of een dynamische handelsactiviteit zoals een restaurant op de specifiek voorgestelde plaats kan aanvaard worden. Planologisch maakt het goed deel uit van een woongebied met landelijk karakter. In deze gebieden wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden van het lineaire type en landelijke gehuchten of dorpen. Het woongebied is hier lintvormig en lineair afgebakend in functie van de beide bovenlokale verbindingswegen. Hoewel er een duidelijke concentratie van winkels rond het kruispunt voorkomt, heeft de plaats helemaal niet het karakter van een kern of een gehucht.*

*Langs de Haachtsesteenweg en de Provinciebaan manifesteert het landelijk woongebied zich als een lineair woonlint waar ook andere activiteiten voorkomen. Langs Tarweland is het landelijk woongebied een zuiver residentieel en lineair woonlint dat nog maar gedeeltelijk ontwikkeld is. Aan de overzijde van de Haachtsesteenweg ligt de kern van Werchter en ten zuidwesten van de aanvraag ligt een uitgestrekt agrarisch gebied dat gedeeltelijk herbestemd werd tot festivalweide via een provinciaal RUP.*

*De aanvraag maakt dus deel uit van een landelijk, lineair woonlint in een agrarische omgeving. Artikel 6.1.2.2.2 "Lintbebouwing" van de omzendbrief van 8 juli 1997 stelt dat een stimulering van deze gebieden planologisch niet verantwoord is en dat de linten in het buitengebied als een afwerkingsgebied dienen opgevat te worden. Er kan maar afgewerkt worden volgens datgene wat al ter plaatse voorkomt. Deze omzendbrief heeft geen bindend of verordenend karakter, maar wordt evenwel systematisch gehanteerd door de overheid, zodat er een consistentie bestaat in het ruimtelijk beleid voor dergelijke kernen.*

*f) Buiten de festivalperiode is Tarweland een zeer rustige straat. Ze is bestemd voor een zuivere residentiele woonfunctie. De introductie van een hoogdynamische functie zoals een restaurant kan ruimtelijk niet aanvaardbaar. De redenering, dat in de omgeving nog restaurants en handelszaken voorkomen en de introductie van restaurant niet nieuw is op de plaats, zoals gesteld door de aanvrager, wordt niet gevolgd.*

*Men dient een duidelijk onderscheid te maken tussen de activiteiten in functie van beide grote wegen (waar restaurants en handel zeker voorkomen) en de activiteiten in functie van de doodlopende straat Tarweland. Deze steden bouwtechnische opdeling van het betreffende landelijke woongebied is ook ter plaatse fysiek aanwezig. Aan de noordzijde van Tarweland liggen 4 bouwkavels waarvan 3 bebouwd. Op de eerste staat een soort dubbelwoning. Dan volgt de onbebouwde kavel waar de parking zou komen, dan de te verbouwen woning en op de laatste kavel werd een oudere woning al verbouwd en*



uitgebreid. De zuidzijde van Tarweland (ongeveer 80m breed aan de straat) is nog onbebouwd en komt in aanmerking voor het verkavelen in meerdere kavels.

Een restaurant is een hoogdynamische functie die andere en bijkomende hinder met zich meebrengt dan datgene wat men tot de normale hinder binnen een woonlint mag verwachten en moet tolereren. Door het inrichten van de woning tot een restaurant zal de leef- en woonkwaliteit van de aanpalende bewoners sterk afnemen. Vandaar dat, hoewel planologische gelegen in een landelijk woongebied, op de voorgestelde locatie de wijziging van een woonst naar een restaurant, niet verenigbaar is met residentiële woonfunctie.

g) De zijdelingse bouwvrije stroken van drie meter bieden onvoldoende buffer tegen de hinder (vooral lawaai- en lichthinder) van het gebruik van zowel de voor- als de achtertuin als terras. De buitenruimten zullen hoofdzakelijk gebruikt worden buiten de werkuren, 's avonds en in de weekends. Een 2m brede groene buffer en een houten tuinhok van 2m hoogte kunnen misschien als voldoende beschouwd worden tegen inkijk, ze bieden geenszins voldoende buffer tegen hinder ten gevolge van een horecaterras, airco's, afzuigingen en bijhorende parking. De voorgestelde milderende maatregelen zijn onvoldoende.

Verder kan nog gesteld worden dat het volledig omheinen van een terrein binnen een landelijk woonlint, het straatbeeld negatief beïnvloedt. Houten schermen van 2m hoogte kunnen nooit in de voortuinstrook, en zeker niet als afsluiting tussen het privaat domein en de voorliggende weg, aanvaard worden. Dit staat haaks op de gangbare principes aangaande het afsluiten van het private domein. Het staat tevens haaks op de gangbare stedenbouwkundige opvatting dat in de woonlinten de vrijstaande woningen het landelijke en open karakter van de site moeten vrijwaren. Het geeft ook letterlijk aan dat de activiteiten die binnen de omheining plaatsvinden niet te verenigen vallen met de omgeving. De draagkracht van het perceel wordt overschreden.

De parking neemt de volledige diepte van het perceel in beslag en ligt daarmee ook ter hoogte van de tuinzones van de aanpalende woningen. Een tuinzone die als parking wordt aangewend tijdens de weekends en ook 's avonds, brengt abnormale lawaai-, licht- en geurhinder met zich mee.

Ondergeschikt kan over de parking nog gezegd worden dat de oude garage, door haar ligging kort bij de straat, de zichtbaarheid op Tarweland sterk belemmert. Dit zal de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden.

h) De straat is qua breedte en infrastructuur niet geschikt voor bijkomend verkeer dat niet gelinkt is aan de woon- of landbouwfunctie. Er is enkel een smal wegdek van één baanvak en een betonnen goot aanwezig. Er zijn geen aparte fiets- en voetpaden. Het kruispunt 'de Brug' is een fiets- en wandelknooppunt van bovenlokaal belang. Tarweland is een fietsstraat.

Veder is er in deze doodlopende straat geen keerpunt voor wagens voorzien. Er kan enkel gebruikmakend van de particuliere opritten gekeerd worden in de straat. Het kruisen van wagens is op het smalle baanvak nu al problematisch. De voorziene parking biedt plaats aan 21 wagens. Ook het personeel moet van deze parking gebruik maken.

Door de aanwezigheid van de frituur de Brug en het huidige restaurant de Rode Kreeft, staan in Tarweland 's avonds en tijdens de weekends her en der, deels op de berm,

*deels op het wegdek, geparkeerde wagens. Beide handelszaken kampen nu al met een tekort aan parkeerplaatsen. Doordat de aanvraag voorziet in een herlocalisatie van het huidige restaurant de Rode Kreeft naar de woning nr. 10 verderop gelegen in Tarweland, zal vermoedelijk bij het vrijkomen van het handelspand een nieuwe handelszaak gevestigd worden. Tarweland is te smal om nog meer bijkomend verkeer van bijkomende handelsvestigingen bij op te vangen.*

*Een toename van het autoverkeer in Tarweland dient ook vermeden te worden omwille van de zeer verkeersonveilige situatie om van Tarweland richting Nieuwebaan (richting Baal en Tremelo) te rijden. Hoewel er een doorrit in de middenberm voorzien is, is het kruispunt niet ontworpen om vanuit Tarweland de Nieuwebaan op te draaien. Nochtans rust op dit onveilige kruispuntmanoeuvre geen verbod. In de praktijk is vast te stellen dat dit manoeuvre veelvuldig door de frituur- en restaurantbezoekers wordt uitgevoerd en dit telkens tot gevaarlijke situaties leidt. Noch de breedte van Tarweland noch de aansluiting van Tarweland op het kruispunt 'de Brug', zijn ontworpen om bijkomend verkeer van een hoogdynamische functie toe te laten. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden.*

*i) In ondergeschikte orde kan nog gesteld worden dat volgens de bouwaanvraagplannen de 3 slaapkamers op de verdieping behouden blijven en ze bereikbaar zijn via een private toegang. Uit het dossier is niet duidelijk op te maken hoe de verdieping werkelijk zal ingericht worden: slaapkamers zonder bijhorende primaire leefruimten of als een kleine woonst (al dan niet voor de eigenaar of voor verhuur)? Het is niet duidelijk of de horecafunctie de enige functie op het perceel zal zijn. Er kan bijgevolg niet nagegaan worden wat de leefkwaliteit op de verdieping zal zijn en of er van de functie op de verdieping hinder uitgaat voor de omwonenden.*

### Conclusie

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

- *het woonlint langs Tarweland heeft een zuivere residentiële woonfunctie; het is een laagdynamische omgeving; anders is het gesteld in het gemengd woonlint langs beide bovenlokale ontsluitingswegen; de introductie van een hoogdynamische functie in de straat Tarweland is in strijd met de plaatselijke ordening;*
- *van een restaurant met bijhorende buitenterrassen en parking gaat hinder uit die groter is dan de normaal te verwachten hinder binnen een rustige woonstraat;*
- *door de inrichting van de woning tot een restaurant zal de leef- en woonkwaliteit van de omwonenden meer dan redelijk aangetast worden;*
- *houten schermen van 2m hoogte en een buffer zijn onvoldoende om het gevraagde in overeenstemming te brengen met wat ruimtelijk nog aanvaardbaar is op de voorgestelde locatie; de draagkracht van het perceel wordt overschreden;*
- *2m hoge houten schermen kunnen niet gebruikt worden als afsluiting tussen het perceel en de*
- *voorliggende weg; ze beïnvloeden het straatbeeld negatief;*
- *Tarweland is een zeer smalle doodlopende straat en sluit direct aan op een belangrijk bovenlokaal fietsknooppunt; bijkomend autoverkeer is er niet aangewezen;*
- *ook de aansluiting van Tarweland op het drukke kruispunt is verkeersonveilig; bijkomend verkeer vanuit Tarweland, anders dan lokaal bewonersverkeer, dient te worden vermeden.*

*...*

Na de hoorzitting van 17 oktober 2013 beslist de verwerende partij om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **3. Horen**

...

*De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een nota neer ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt gesteld dat het goed deel uitmaakt van een gemengde woonzone die onderdeel vormt van de kern van Werchter. Er komen diverse functies voor en het gaat niet over een zuiver residentieel gebied. Het betreft een herlocalisatie van het restaurant met extra parkeerplaatsen. Op de oude locatie komt een afhaalpunt en enkel het gelijkvloers van de bestaande woonst wordt omgevormd naar restaurant. Tarweland is een voldoende uitgeruste weg en vormt tevens de poort naar het achtergelegen multifunctioneel landschapspark 'Rock Werchter'. Er wordt slechts één terras voorzien. Aan de vergunning kunnen eveneens voorwaarden en beperkingen opgelegd worden in verband met de houten tuinschermen langs de straat.*

*De toelichting van de beroeper brengt relevante argumenten bij; zie verder onder punt 5.6: 'beoordeling'.*

### **4. Bestreden besluit**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft over de aanvraag geen beslissing genomen binnen de wettelijke vervalttermijn. De aanvraag wordt geacht afgewezen te zijn. De aanvrager komt in beroep tegen de stilzwijgende weigering.*

### **5. Bespreking**

*De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 oktober 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0352-PSA-01-verslag.*

...

#### 5.2 Beschrijving van de plaats

*Het goed is gelegen op een boogscheut van het Werchterse kruispunt 'de Brug', waar de Haachtsesteenweg, de Provinciebaan en de Demer en de Dijle samenkomen. Het goed grenst aan de doodlopende zijtak, Tarweland genaamd, die tussen de beenhouwerij 'Vleeshal Cnops' en frituur 'de Brug' (met achterliggend het restaurant 'de Rode kreeft') uitkomt op de Provinciebaan ter hoogte van het kruispunt.*

*Ten zuidwesten van het kruispunt van de Haachtsesteenweg en de Provinciebaan is nog een klein landelijk woonlint gelegen, dat enerzijds bebouwd is met woningen en handelszaken in functie van beide hoofdbanen en achterliggend nog maar gedeeltelijk is bebouwd met eengezinswoningen. De ontsluiting van het achterliggende gedeelte gebeurt via Tarweland. Dit is een smalle asfaltweg die na ongeveer 350m (na de woning nr. 17) overgaat in een onverhard karrenspoor. Deze weg dient ook ter ontsluiting (techniek, veiligheidsdiensten, podiabouw, etc. maar niet de publieke toegang) van de vlakbij gelegen festivalweide van 'Rock Werchter'.*

*De bebouwing langs Tarweland heeft de kenmerken van een landelijk en rustig woonlint. De bebouwing nabij het kruispunt kenmerkt zich als een handelslint langs bovenlokale*

verbindingswegen. De bebouwing is er divers en er komen gemengde functies (wonen, handel, horeca, werkhuizen, etc.) voor. De dichtheid in de omgeving is eerder laag.

Links van de site, dit is noordoostwaarts in de richting van het kruispunt, staat een tweewoonst opgericht op ongeveer 3m van de zijdelingse perceelsgrens. Rechts van de site, dit is zuidwestwaarts in de richting van de festivalweide, staat een ruime eengezinswoning op ongeveer 10m van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant. Aan de overzijde van de straat is nog een strook van ongeveer 170m onbebouwd landelijk woongebied.

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning naar een restaurant. Het perceel waarop de woning staat is ongeveer 34m diep en bijna 18m breed. Het rechter naastgelegen onbebouwde perceel, dat net iets breder is, wordt ontbost en aangelegd als parking bij het restaurant. Op deze rechter onbebouwde kavel worden alle bomen gekapt. Enkel een vooraan gelegen oude bakstenen garage wordt behouden. Erlangs komt centraal op de kavel de inrit van de parking. Rechts van de inrit en dus achter de garage, komen 9 parkeerplaatsen, die van de perceelsgrenzen worden gescheiden door een houten tuinscherm en groenbuffer. Links van de inrit komen 12 parkeerplaatsen. Tussen de 7<sup>de</sup> en de 8<sup>ste</sup> parking (linkerkant) komt een tuinpad naar de nieuwe ingang van het restaurant.

De bestaande woning heeft een beperkte bouwdiepte van ongeveer 10m. Op het gelijkvloers wordt de bouwdiepte met  $\pm 63\text{m}^2$  uitgebreid tot 15m, met een éénlaagse achterbouw die afgewerkt wordt met een plat dak. De benedenverdieping wordt omgezet naar handel en horeca. Binnenin wordt de garage omgebouwd naar keuken en de vroegere hal naar berging. De woonkamer en de keuken worden samen met de nieuwe aanbouw ingericht als een gebruikersruimte voor 49 personen. De nieuwe aanbouw wordt enkel van een groot schuifraam in de achtergevel voorzien. In het nieuwe zijgevelgedeelte komen geen ramen. Verder worden er 1 dames- en 1 herentoilet voorzien. De drie slaapkamers op de verdieping, bereikbaar via de oorspronkelijke voordeur en traphal, blijven ongewijzigd.

In de voortuin wordt ook een zone van ongeveer 5m bij 11m aangelegd als terras. Via een pad langs de rechter zijgevel van de woning wordt er verbinding gemaakt met de inkom. Dit pad ligt in helling want het voortuinterras wordt aangelegd op maaiveldniveau. De linker zijdelingse bouwvrije strook van 3m blijft ongewijzigd. Het architecturaal karakter van de woning blijft behouden. Met uitzondering van de inrit van de parking, wordt het hele terrein omrand door houten tuinschutsels van 2m hoogte en een groenbuffer.

### 5.4 Adviezen

- de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bracht op 11 juni 2013 een ongunstig advies uit;
- het agentschap voor Natuur en Bos bracht op 24 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de aangevraagde ontbossing en keurde een aangepast compensatievoorstel goed (ref.: 13/1017/COMP/1310037NB);
- de brandweer bracht op 27 april 2013 een voorwaardelijk gunstig preadvies uit.

### 5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften van de burens ontvangen.

*Het eerste bezwaarschrift handelt voornamelijk over het feit dat de omheining niet te hoog mag zijn; een parking voor 21 wagens onvoldoende zal zijn; wanneer de huidige locatie van "De Rode Kreeft" opnieuw verhuurd wordt er één handelszaak bijkomt en het parkeerprobleem nog zal vergroten; Tarweland tijdens de festivals als serviceweg gebruikt wordt; de 2 jaar oude oprit al verzakkingen vertoont omdat hij als keerpunt gebruikt wordt; de straat, buiten de tijdelijke festivals, een landelijke en rustige omgeving is.*

*Het andere bezwaarschrift handelt over het feit dat het restaurant permanente hinder met zich meebrengt; de draagkracht van het perceel overschreden wordt; een commerciële activiteit niet thuishoort in het landelijk woongebied (enkel woon- en landbouwfunctie) en dus als zonevreemd moet aanzien worden; de functie van het restaurant evenmin verenigbaar is met het omliggende agrarische gebied; het restaurant onvermijdbare hinder als lawaai, geur, verkeersgeneratie, etc. met zich gaat meebrengen; deze hinder niet meer tot de normaal te verwachten hinder binnen een landelijk woongebied behoort; het restaurant niet bestaanbaar is met de rustige woonomgeving; het restaurant de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt; de inrichting niet verenigbaar is met haar onmiddellijke omgeving, het loutere feit dat het restaurant de aanblik van een normale eengezinswoning heeft niet relevant is; de verdieping als een huurappartement zal ingericht worden; dit inkijk met zich meebrengt; de rust en privacy van de omwonenden zal geschonden worden; het restaurant open is op avonden en in de weekends; het terras in de voortuin niet geloofwaardig is wegens een te stoffige straat en te klein van oppervlakte; nachtlawaai en baldadigheden het gevolg van de uitbating zullen zijn; de korte afstand tot de naastgelegen huizen een niet-hinderlijke commerciële activiteit niet toelaat; de straat voorbestemd is als woonstraat en de komst van een restaurant een waardevermindering van het onroerend goed betekent; alle handelszaken aan de Provinciebaan en de Haachtsesteenweg gelegen zijn; op de huidige locatie een nieuw bijkomend restaurant zich zal vestigen; de straat vol met reclameborden zal komen te staan; de verkeerssituatie nu al zeer problematisch is want de straat is zeer smal en doodlopend; er nu ook al een nijpend tekort aan parkings is voor enkel de frituur en het huidige restaurant; deze situatie nog zal verslechteren; 21 parkings niet zullen volstaan en tenslotte ook nog over het feit dat de buurt al veel moet tolereren ten gevolge van de festivalweide en bijkomende druk op de leef- en woonkwaliteit niet aanvaard kunnen worden.*

*Aangaande het eerste bezwaar kan gesteld worden dat houten omheiningen langs de zijdelingse en achterste perceelsgrens van 2m hoogte niet ongebruikelijk zijn. Voor de voortuin geldt dit niet. Het huidige aantal parkeerplaatsen bedraagt 5 en er worden er 21 extra voorzien waardoor het totaal voor beide locaties op 26 komt te liggen. Het betreft geen nieuwe vestiging. Het is een herlocalisatie en een opsplitsing van het huidige restaurant. Op de huidige locatie komt het afhaalpunt ('meeneemkreeft'). De verkeersintensiteit van een restaurant is veel kleiner als die ten gevolge van de festivals. De parking kan nu als keerpunt in de doodlopende straat gebruikt worden. De omgeving wordt gekenmerkt door wonen, handel, horeca en ambacht. Ondanks de lage dichtheid is het een dynamische omgeving gezien de functiemenging en de ligging op een belangrijk toeristisch-recreatief punt aan de Demer en de Dijle naast het landschapspark van 'Rock Werchter'.*

*Aangaande het tweede bezwaar kan het volgende nog aangevuld worden. De functie handel en horeca is niet strijdig, met het bestemmingsvoorschrift van het landelijk woongebied. Het betreft de herlocalisatie van een bestaand restaurant waardoor er geen*

andere hinder ontstaat dan de mogelijks al bestaande. Het betreft een dynamische omgeving zodat het begrip hinder hier een andere lading dekt dan wanneer het een afgelegen zuivere residentiële woonomgeving zou zijn. De draagkracht van de site wordt niet overschreden want op een site voor twee woningen wordt slechts één restaurant voorzien. Op de verdieping wordt geen aparte wooneenheid ingericht. Het bestaande gebouw wordt slechts beperkt uitgebreid in oppervlakte. Er zal enkel een bescheiden terras aan de voorzijde voorzien worden en niet achteraan op het perceel. De parking sluit aan op de parking van het nabijgelegen hotel/restaurant 'de Rode Stier'. De hele site wordt omboord door een 2m brede groenbuffer en houten schermen van 2m hoogte, die voor de nodige privacy zullen zorgen. Het project verhindert niet dat het woonlint aan de zuidoostzijde van Tarweland verder ontwikkeld kan worden. Het plaatsen van reclameborden is ook onderworpen aan stedenbouwkundige regels. De vrees voor nachtlawaai en baldadigheden vormen een vooringenomen standpunt dat niet stedenbouwtechnisch van aard is.

De bezwaarschriften zijn ontvankelijk, doch ongegrond en worden niet bijgetreden.

#### 5.6 Beoordeling

a) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets mogelijks maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Het is noodzakelijk om alle verhardingen in waterdoorlatend materiaal uit te voeren en de gehele tuin- en parkinginrichting dient overstrom baar aangelegd te worden.

b) 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 provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l, en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan is voorzien. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landelijk woongebied. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landelijk woongebied. Ook in de landelijke woonlinten, wanneer de plaatselijke omstandigheden dit verantwoorden, kunnen handelszaken en horeca ondergebracht worden.

d) Het gebouw heeft een publiek toegankelijke oppervlakte van minder dan 150m<sup>2</sup>. Volgens art. 3 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake Toegankelijkheid van 1 maart 2010, valt de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van deze verordening.

e) Het goed maakt deel uit van een landelijk woongebied waarin naast de woonfunctie ook handel, horeca en ambacht voorkomen. Door de ligging nabij het kruispunt "de Brug" sluit de site enerzijds aan bij het naastgelegen landschapspark 'Rock Werchter' en via de nieuw aangelegde voetgangersbrug sluit de site ook aan bij de kern van Werchter. Door de aanwezigheid van een toeristisch - recreatief netwerk langs Demer en Dijle en de hoofdverbinding banen naar Haacht, Aarschot, Rotselaar en Leuven, kan de site als een dynamische plek (zonder hoge dichtheid) gecatalogeerd worden.

De herlocalisatie van het bestaand restaurant, dat nauwelijks 100m opschuift, past binnen de ruimtelijke dynamische structuur rond het kruispunt en brengt het bestaande evenwicht tussen de kern van Werchter, de handelsactiviteiten in de omgeving en het rustige landschapspark niet in het gedrang.

De inrichting van het gelijkvloers van de bestaande woning en de inrichting van de naastgelegen onbebouwde kavel als parking verhinderen de verdere invulling van het woongebied aan de zuidoostzijde van Tarweland niet. Het architecturaal karakter van de woning blijft behouden. De uitbreiding is beperkt in oppervlakte. Op de bovenverdieping wordt geen aparte wooneenheid ingericht. De nieuwe parking grenst achteraan tegen de parking van het restaurant/hotel 'de Rode stier'. De hele site beschikt over één centrale toegang via de oprit van de parking.

De activiteiten van het restaurant gebeuren binnenskamers, enkel aan de voorzijde van de woning is een klein buitenterras voorzien. Binnen de dynamische omgeving rond het kruispunt aan de Brug, zal de herlocalisatie van het bestaande restaurant niet meer of andere hinder met zich meebrengen dan hetgeen nu al voorkomt. Er worden rond het terrein houten schermen en een groenbuffer aangelegd. De begrippen inkijk en privacy worden op deze wijze maximaal gewaarborgd.

f) Tarweland is, de festivalperiode daargelaten, een straat met weinig verkeer. Tijdens de festivals is gebleken dat Tarweland, dienstig als extra ontsluitingsweg van het festival, geschikt is om extra verkeer op te vangen. Het verkeer komende van een restaurant is verwaarloosbaar met de trafiek die Tarweland verwerkt tijdens de festivals. Tevens wordt het huidige aantal parkeerplaatsen van 5 opgetrokken tot 26. De huidige locatie wordt een afhaalpunt ('meeneemkreeft') en ligt het kortst bij het kruispunt. Op het kruispunt is kort parkeren, typerend voor afhaalzaken, een gekend gebruik vanwege de aanwezigheid van een frituur en een beenhouwer. Alle handelszaken beschikken over eigen parkings die door de klanten gemengd gebruikt worden. Het parkeerprobleem wordt er niet afgewimpeld op het openbare domein. Verder kan de inrit naar de parking nu gebruikt worden als keerpunt in de doodlopende straat, wat een verbetering is voor de omwonenden.

g) Voor de ontbossing werd een positief advies uitgebracht door het Agentschap voor Natuur en Bos en werd het compensatievoorstel goedgekeurd. Naast de functie van restaurant, parking en buitenterras wordt de site maximaal ingegroend. Houten schermen tot 2m hoogte kunnen aanvaard worden langs de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen maar niet als afsluiting tussen het privaat en het openbaar domein. Hier moet een lage streekeigen haag van maximaal 1m hoogte aangelegd worden als afsluiting van het goed.

...

## **7. Besluit**

...

De aanvraag ingediend door de heer Steve Van Bever, zaakvoerder Nova Scotia bvba,

*Provinciebaan 153, 3118 Rotselaar(Werchter), inzake het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van woongelegenheden naar restaurant, uitbreidingswerken, het vellen van bomen en het aanleggen van parkeerplaatsen en verhardingen, Tarweland 10 te Rotselaar (Werchter), kadastraal bekend afdeling 2, sectie F, perceelnummers 299r, 299y, 298g en 299w, te vergunnen met volgende voorwaarden:*

- *als afsluiting tussen het privaat en het openbaar domein dient een streekeigen haag van maximaal 1 m hoogte aangeplant te worden;*
- *enkel in de voortuin en niet in de achtertuin kan een buitenterras aangelegd worden;*
- *alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en de gehele tuin- en parkingaanleg moet overstroombaar zijn;*
- *de te ontbossen oppervlakte bedraagt 580m<sup>2</sup>; het plan goedgekeurd door het ANB maakt deel uit van de vergunning; de voorwaarden van het compensatieformulier met ref. COMP/13/0037NB dienen te worden nageleefd; de bosbehoudsbijdrage van € 1.148,4 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik gemaakt mag worden van deze vergunning, gestort te worden op het rekeningnummer van ANB, zoals vermeld op haar overschrijvingsformulier (zie bijlage).*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - EERSTE MIDDEL, EERSTE EN TWEEDE ONDERDEEL**

### *Standpunten van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 7.4.4, §1 VCRO, van het koninklijk besluit van 7 april 1977 houdende goedkeuring van het gewestplan Leuven, van artikel 5, 1.0, eerste en tweede lid, artikel 6, 1.2.2 en artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 28 december 1972, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, van artikel 4.7.23, §1, VCRO, van de artikelen 2 en 3, eerste lid van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van artikel 3, tweede lid van de formele motiveringswet, van het materieel motiveringsbeginsel, van artikel 4.7.21, §1 VCRO, en van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

### **Eerste onderdeel**

*...*

2. *Blijkens een vaste rechtspraak van de Raad van State moet bij de beoordeling of een gebouw bestaanbaar is met de bestemming woongebied rekening gehouden worden “met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingepland, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting,*



ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark”).(...)

Bovendien beslist de Raad van State dat de zones die niet worden bestemd voor wonen evenwel in functie dienen te staan van de hoofdbestemming van het gebied, met name “wonen”; dat deze functies niet een dergelijke omvang moeten aannemen dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming van het betrokken gebied, met name “wonen”, uitsluiten. (...)

4. Ook Uw Raad oordeelt in die zin. Uw Raad benadrukt daarbij tevens dat de vraag of het bedrijf, in casu een handelsonderneming, al dan niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, gelet op de aard van het bedrijf of de bijzondere aard van het woongebied, de vraag is naar de planologische verenigbaarheid van het bedrijf met de geldende voorschriften. De vergunningverlenende overheid dient zich aldus – op vlak van de planologische verenigbaarheid – twee vragen te stellen:

- 1) Is het aangevraagde, indien het geen woning is, aan te merken als een “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”?
- 2) Moet dit bedrijf in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd, gelet op het hinderlijk of storend karakter ervan, dan wel ingevolge het bijzonder karakter van het woongebied?

Die twee vragen zijn duidelijk te onderscheiden van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, die dan in een derde fase aan bod moet komen: (...)

5. In casu heeft de verwerende partij zich op geen enkel ogenblik de vraag gesteld naar de verenigbaarheid van de handelsonderneming met het woongebied, noch heeft zij enige rekening gehouden met het bijzonder karakter van het woongebied.

Zij ging er integendeel, zonder enig onderzoek, zonder meer van uit dat het aangevraagde conform de bestemmingsvoorschriften is: (...) (Bestreden beslissing p. 5).

...

6. ...
7. Dit alles klemmt des te meer nu er door de bezwaarindieners, door het CBS bij het behandelen van die bezwaren, door de GSA én de PSA op werd gewezen dat de aanvraag niet verenigbaar was met de bestemming.

- 7.1 In zijn bezwaarschrift van 30 april 2013 heeft de verzoekende partij in een drietal – bijzonder onderbouwde – bladzijden duidelijk aangegeven waarom de aanvraag niet in overeenstemming kon worden gebracht met de gewestplanbestemming “woongebied” (stuk 4, p. 2-5).

Daarbij werd ook zeer uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor de bijzondere aard van het betrokken stuk woongebied:

“Een restaurant is **niet bestaanbaar** met de bestemming woongebied met landelijk karakter, omdat van de inrichting bijzondere hinder uitgaat op de zeer specifieke omstandigheden van het woongebied. De homogene woonomgeving is in casu residentieel, met een geringe dichtheid en met een bijzondere rust, op de grens van het woongebied met het natuurgebied en het landbouwgebied.”  
(Stuk 4, p. 4, voorlaatste alinea).

- 7.2 Het college van burgemeester en schepenen nam volgend standpunt in met betrekking tot dit bezwaar:

*“De bestemming, restaurant en zijn aanhorigheden, zoals parkeerplaatsen en het terras, zijn niet bestaanbaar met de bestemming van het gewestplan en niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.”*

*(Stuk 6, p. 4)*

- 7.3 Ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar sloot zich daarbij aan:

...

- 7.4 Tot slot kwam ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot eenzelfde conclusie. Ook hij wees op de bijzonder rustige aard van de concrete woonomgeving:

...

8. Doordat de verwerende partij, in het licht van al die andersluidende bezwaren en adviezen, zich niet eens de vraag stelt naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming woongebied, maar gewoon volstaat met de loutere bevestiging dat de aanvraag planologisch verenigbaar is, schendt zij evident de aan haar opgelegde motiveringsplicht en neemt zij geenszins een beslissing op basis van het verslag van de PSA.

*Doordat werkelijk alle bezwaren en adviezen de onconformiteit met de gewestplanbestemming opwierpen en dat zelfs dat de verwerende partij niet tot een nader onderzoek heeft kunnen nopen, is ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.*

9. Tot slot is het duidelijk dat, gelet op het bijzonder rustige karakter van de woonomgeving, die slechts uit vier woningen bestaat en verder is omgeven door een stil, landelijk gebied en een natuurgebied, men in redelijkheid niet kan oordelen dat het omvormen van twee van de vijf bebouwbare percelen langs de zijde van de weg tot een restaurant met parking, in casu in redelijkheid niet verenigbaar kan worden geacht met de gewestplanbestemming woongebied, zodat ook de overige in het middel aangehaalde bepalingen zijn geschonden.

### **Tweede onderdeel**

1. Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO dient de vergunningverlenende overheid niet alleen na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook of het aangevraagde nog in overeenstemming te brengen is met de goede ruimtelijke ordening.

*Die overeenstemming moet worden bekeken vanuit de verschillende aandachtspunten inzake ruimtelijke ordening. Het betreft, voor zover noodzakelijk of relevant, de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen (artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 1° VCRO).*

*Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 2° VCRO voegt daar nog aan toe dat daarbij de in de omgeving bestaande toestand in rekening moet worden gebracht.*

2. Zoals gezegd stelt artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 2° VCRO dat bij die beoordeling **de in de omgeving bestaande toestand** in rekening moet worden gebracht.

...

- 2.1. Eerstens dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing werkelijk geen enkele rekening houdt met de onmiddellijke omgeving, zijnde evident de twee woningen die onmiddellijk palen aan het restaurant, zijnde de woning Tarweland 6 en 12 (stuk 3, p. 6-9).

Aan alle opgeworpen bezwaren (zowel van de bezwaarindieners als van het CBS, de GSA en de PSA) in verband met de – evident – te verwachten hinder wordt door de verwerende partij voorbij gegaan door het bestendig verwijzen naar de ruimere omgeving rond het kruispunt aan de “De Brug”. Immers, het restaurant wordt louter verplaatst binnen die omgeving, zodat er geen probleem is, zo luidt de redenering van de verwerende partij. Getuige hiervan diverse passages.

...

Kortom, alle te verwachten hinder wordt als onbestaande beschouwd, omdat deze toch geen impact zou hebben op de dynamische omgeving rond het kruispunt bij “De Brug”. Dat het voor de onmiddellijk aanpalende burens, waaronder de verzoekende partij, evident een wezenlijk verschil uitmaakt of - bijvoorbeeld – de containers met het afval van vis- en schaaldieren 100 m verder in de straat staan of op 5 meter van hun slaapkamer, daar wordt geen enkele aandacht aan besteed.

De verwerende partij heeft aldus duidelijk geweigerd om rekening te houden met de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, onder uitsluitende verwijzing naar de ruimere omgeving, die de hinder wel zou kunnen slikken. Of nog, zij heeft aldus enkel rekening gehouden met de ruimere omgeving, ten koste van de onmiddellijke omgeving. Door niet in de eerste plaats de onmiddellijke omgeving in haar beoordeling te betrekken, minstens door niet de volledige omgeving in acht te nemen, heeft de verwerende partij de in het middel aangehaalde bepalingen geschonden.

Overigens kan nu reeds worden opgemerkt dat de bewering dat er enkel sprake zou zijn van een herlocalisatie (en niet van een bijkomend restaurant), een onjuist feitelijk uitgangspunt vormt (infra, 3.2).

Een dergelijke motivering is niet afdoende en schendt artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 2° VCRO.

- 2.2. Tweedens dient ook hier weer te worden vastgesteld dat de verwerende partij hier op bijzonder summiere wijze de ingediende bezwaren, adviezen en het verslag van de PSA heeft beantwoord.

De PSA had daarbij nochtans zeer uitdrukkelijk het onderscheid tussen de ter plaatste bestaande ruimere omgeving en de onmiddellijke, residentiële omgeving benadrukt:

“Buiten de festivalperiode is Tarweland een zeer rustige straat. Ze is bestemd voor een zuivere residentiële woonfunctie. De introductie van een hoogdynamische functie zoals een restaurant kan ruimtelijk niet aanvaardbaar. De redenering, dat in de omgeving nog restaurants en handelszaken voorkomen en de introductie van restaurant niet nieuw is op de plaats, zoals gesteld door de aanvrager, wordt niet gevolgd.

Men dient een duidelijk onderscheid te maken tussen de activiteiten in functie van beide grote wegen (waar restaurants en handel zeker voorkomen) en de activiteiten in functie van de doodlopende straat Tarweland. Deze stedenbouwtechnische opdeling van het betreffende landelijke woongebied is ook ter plaatse fysiek aanwezig. Aan de noordzijde van Tarweland liggen 4 bouwkvavels waarvan 3 bebouwd. Op de eerste staat een soort dubbelwvwnst. Dan volgt de onbebouwde kavel waar de parking zou komen, dan de te verbouwen woning en op de laatste kavel werd een oudere woning al verbouwd en uitgebreid. De zuidzijde van Tarweland (ongeveer 80m breed aan de straat) is nog onbebouwd en komt in aanmerking voor het verkavelen in meerdere kvavels.

Een restaurant is een hoogdynamische functie die andere en bijkomende hinder met zich meebrengt dan datgene wat men tot de normale hinder binnen een woonlint mag verwachten en moet tolereren. Door het inrichten van de woning tot een restaurant zal de leef- en woonkwaliteit van de aanpalende bewoners sterk afnemen. Vandaar dat, hoewel planologische gelegen in een landelijk woongebied, op de voorgestelde locatie de wijziging van een woonst naar een restaurant, niet verenigbaar is met residentiële woonfunctie.”  
(stuk 7, p. 4; eigen onderlijning).

De verwerende partij is daar zoals gezegd gewoon aan voorbij gegaan. De motivering van de bestreden beslissing schiet dan ook manifest tekort.

3. Wat de diverse aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening betreft, is de vraag naar de **hinder** die onderhavige uitbating zal veroorzaken, evident van het hoogste belang.
- 3.1. Hieromtrent werden tijdens het openbaar onderzoek zeer ernstige bezwaren aangevoerd.

De verzoekende partij liet tijdens het openbaar onderzoek onder meer gelden:

...

Het CBS nam volgend standpunt in over de ingediende bezwaren:

...

Ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar sloot zich hierbij aan (stuk 6, p. 7).

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar achtte de hinder té ernstig om de vergunning te kunnen verlenen (zie het citaat supra, sub 2.2.).

Deze bezwaren werden niet of nauwelijks ontmoet, zodat de motivering van de bestreden beslissing werkelijk niet afdoende is.

- 3.2. Het enige “motief” dat men in de bestreden beslissing vindt om aan alle bezwaren inzake hinder voorbij te gaan, is dat er geen bijkomende hinder zou zijn, omdat het slechts zou gaan om de verplaatsing van het bestaande restaurant.

Dit motief is evident niet afdoende, omdat het zowel in feite als in rechte onjuist is.

Eerstens is het evident zo dat zelfs het loutere verplaatsen van een restaurant dat tegen een frituur is gebouwd, pal aan een druk kruispunt, naar een nieuwe locatie te midden de zuivere woonomgeving, pal tussen twee residentiële woningen, in een doodlopende straat die slechts 3 m breed is, wel degelijk een andere hinder zal veroorzaken dan het behoud van het restaurant een 100-tal meter verder. De verwerende partij heeft hier geen rekening mee gehouden, zodat zij geen concrete beoordeling van de hinderaspecten heeft gemaakt, maar de goede ruimtelijke ordening in het algemeen louter heeft beschouwd als een aftrek- en optelsom.

Tweedens is hetgeen hieromtrent in de bestreden beslissing staat te lezen dermate ongeloofwaardig, dat het onmogelijk voor juist kan aangenomen worden.

De verwerende partij stelt immers in haar bestreden beslissing dat er geen nieuw restaurant zou bijkomen in de straat, omdat ook het huidige restaurant zou behouden blijven als afhaalpunt voor meeneemkreeft en het aldus slechts een uitbreiding zou betreffen van het bestaande restaurant.

Die vaststelling vindt geen enkele steun in het administratief dossier. Meer zelfs, de aanvrager erkende zelf nog in zijn aanvullende nota dd. 16 oktober 2013 – zijnde de dag vóór de bestreden beslissing – dat de vorige handelslocatie niet meer door hem zal worden gebruikt:

“Met het onzeker toekomstig gegeven dat de vorige handelslocatie mogelijks opnieuw zal worden ingenomen, kan en mag geen rekening worden genomen. Heden is enkel het frituur De Brug (met wel voldoende parking) en de voorliggende aanvraag relevant voor de beoordeling van de parkeerproblematiek in de Tarweland.”  
(stuk 5, p. 5; eigen onderlijning)

Bovendien druist hetgeen de verwerende partij hier als voor waar aanneemt, in tegen alle logica.

Hoe kan men in redelijkheid aannemen dat de aanvrager zou investeren in het verbouwen van een woning naar een restaurant met een capaciteit van 49 personen, terwijl de vroegere locatie, blijkens de eigen beweringen van de aanvrager, met het dubbele van die capaciteit, dan enkel nog zou worden gebruikt als plaats voor het afhalen van kreeft?

Aldus zou de aanvrager een restaurant met een capaciteit van een 100-tal personen laten leeg staan en enkel gebruiken om klanten te ontvangen om kreeft af te halen? Dit terwijl die afhaalplaats niet eens in verbinding staat met de keuken, die zich voortaan 100 m verder in de straat zal bevinden? Dit terwijl op de huidige locatie reeds aan afhaling wordt gedaan (stuk15)? Dat gelooft toch geen enkele redelijke overheid? Het spreekt voor zich dat dit dermate ongeloofwaardig is dat er sprake is van een manifest onzorgvuldige feitenvinding en motivering. Door de flagrante ongeloofwaardigheid van die vaststellingen is ook het redelijkheidsbeginsel geschonden.

Immers, zelfs al zou de aanvrager op de hoorzitting zoiets hebben beweerd, dan nog staat het immers aan de verwerende partij om die bewering te beoordelen. Immers, er “moet kritisch worden omgegaan met beweringen van de aanvrager, die logischerwijze zijn project zo goed mogelijk en zo mooi mogelijk zal proberen voor te

stellen.” (DE SMET, B. “De goede ruimtelijke ordening als criterium bij stedenbouwkundige vergunningen”, TOO 2013, afl. 1, (37) 42). Ook uw Raad mocht er reeds om wijzen dat, de verwerende partij de concrete situatie zelf dient te toetsen en niet louter mag voortgaan op de beloftes en de veronderstellingen van de aanvrager :

...

Overigens werd de verwerende partij ook op dit punt uitdrukkelijk gewezen door alle bezwaarindieners (stuk 4, p. 8, tweede alinea , stuk 5) evenals door de PSA.

Tot slot vergeet de verwerende partij ook dat de huidige locatie van het restaurant een omvangrijke constructie bestemd voor een handelsfunctie blijft. Eender welke ondernemer kan die locatie dus overnemen en aanwenden voor die handelsfunctie, zonder dat daarvoor enige stedenbouwkundige vergunning zal vereist zijn. Zelfs al zou die locatie tijdelijk daadwerkelijk worden aangewend als afhaalpunt, dan nog kon de verwerende partij niet voorbij gaan aan het feit dat het gebouw, met die bestemming, nog steeds op die locatie aanwezig is.

Dat dit binnenkort ook zal gebeuren, is onvermijdelijk. De aanvrager beschikt zoals gezegd slechts over een handelshuur voor drie jaar voor de huidige locatie. Na het verwezenlijken van het door de bestreden beslissing vergunde restaurant, zal de aanvrager geen wettig belang meer hebben om de hernieuwing te vragen (artikel 16, I, 6° Handelshuurwet). Dit alles uiteraard naast het evidente gegeven dat het gewoonweg niet geloofwaardig is dat de aanvrager een bijkomende locatie zou aankopen, verbouwen en uitrusten als restaurant, om dan verder zijn ruimere locatie ook verder te huren, louter als afhaalpunt. Dit terwijl er nu reeds afhaling mogelijk is op die locatie (stuk 15).

- 3.3. Daarnaast heeft de verwerende partij ook geweigerd een aantal hinderaspecten te onderzoeken. Zo werd met betrekking tot de hinder die door bezoekers kan worden veroorzaakt, louter gesteld:

“De vrees voor nachtlawaai en baldadigheden vormen een vooringenomen standpunt dat niet stedenbouwtechnisch van aard is.”  
(stuk 1, p. 4).

Dit standpunt is volstrekt onjuist en schendt dan ook artikel 4.3.1, § 1, lid 1, 1° en § 2, lid 1, 1° VCRO. De verwerende partij dient immers ook alle relevante hinderaspecten te beoordelen. Die hinderaspecten zijn bijzonder ruim, zoals de decreetgever ook heeft gewild:

“Hinderaspecten” kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid), hinder in gevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder in gevolge het ondoelmatige ruimte gebruik, mobiliteitshinder,...), c. q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder).”  
(Parl. St. VI. Parl. 2008-09, Stuk 2011/1, 186)

Overigens dient de vergunningverlenende overheid evident ook de functie die aan het betrokken bouwwerk wordt gegeven in rekening te brengen. Dit is des te meer geval in casu, nu het hoofdbestanddeel van de aanvraag net een functiewijziging betreft.

3.4. *Dat alle hinder dient te worden beoordeeld, betekent ook dat alle aspecten van de aanvraag dienen te worden bekeken.*

*De functiewijziging van de gehele benedenverdieping van het pand, heeft in casu voor gevolg dat er boven het restaurant een deel van een woning overblijft.*

*Het is van algemene bekendheid dat de uitsluitende bewoning van een bovenverdieping, in tegenstelling tot een “normale bewoning”, een geheel andere dynamiek creëert. Waar er normaliter vooral op het gelijkvloers wordt geleefd, verplaatst die dynamiek zich dan naar de bovenverdieping. De inkijk die dit veroorzaakt is hierdoor veel ernstiger.*

*Ook dit mocht de verzoekende partij reeds tijdens het openbaar onderzoek opwerpen. Hij wees er daarbij ook op dat het verder geschikt maken voor bewoning kan gebeuren via niet-vergunningsplichtige werken:*

*...*

*Ook in zijn administratieve beroepsakte schepte de aanvrager hieromtrent geen duidelijkheid, zodat ook de PSA diende op te merken:*

*“i) In ondergeschikte orde kan nog gesteld worden dat volgens de bouwaanvraagplannen de 3 slaapkamers op de verdieping behouden blijven en ze bereikbaar zijn via een private toegang. Uit het dossier is niet duidelijk op te maken hoe de verdieping werkelijk zal ingericht worden: slaapkamers zonder bijhorende primaire leefruimten of als een kleine woonst (al dan niet voor de eigenaar of voor verhuur)? Het is niet duidelijk of de horecafunctie de enige functie op het perceel zal zijn. Er kan bijgevolg niet nagegaan worden wat de leefkwaliteit op de verdieping zal zijn en of er van de functie op de verdieping hinder uitgaat voor de omwonenden.”  
(Stuk 7, p. 5, laatste alinea)*

*Ook in zijn aanvullende repliek op dit verslag van de PSA (stuk 10), rept de aanvrager hieromtrent met geen woord!*

*In de bestreden beslissing leest men omtrent heel deze problematiek dan plots volgende, laconieke opmerking:*

*“Op de bovenverdieping wordt geen aparte wooneenheid ingericht.”  
(Stuk 1, p. 5).*

*Wat dat mag betekenen, is een raadsel. Er lijkt immers geen functiewijziging te zijn aangevraagd voor de bovenverdieping. Ook dat is evenwel niet geheel duidelijk, nu de beschrijvende nota daaromtrent louter stelt dat “de bovenliggende verdieping en zolder worden behouden” (stuk 11, p. 1).*

*De verwerende partij heeft evenmin enige voorwaarde opgelegd met betrekking tot de bovenverdieping.*

*Het lijkt er aldus op dat niets belet dat de bovenverdieping, zonder verdere vergunningen, in gebruik wordt genomen als woning. De verwerende partij heeft met die situatie geen enkele rekening gehouden en dus ook niet met de eventuele hinder die dit met zich mee zou brengen.*

Ook op dit punt heeft de verwerende partij geen zorgvuldige, concrete en volledige beoordeling van de aanvraag gemaakt.

4. Die onzekerheid strekt zich ook uit tot **de veiligheid in het algemeen**.

...

De bestreden beslissing rept hier met geen woord over. Meer nog, er wordt (supra) louter beweerd dat er geen “aparte wooneenheid” wordt ingericht, wat dat ook moge betekenen. Alvast blijkt daar wel uit dat de verwerende partij zich niet de vraag gesteld of die wooneenheid voldoende wordt afgescheiden van het restaurant.

De verwerende partij heeft aldus geen enkele aandacht besteed aan dit - nochtans van cruciaal belang zijnde – aspect. De bestreden beslissing is hierdoor niet alleen kennelijk onzorgvuldig, ook het materieel motiveringsbeginsel en artikel 4.3.1, § 1, lid 1, 1°, b) juncto 4.3.1, § 2, lid 1, 1° VCRO zijn geschonden.

5. Eenzelfde probleem stelt zich met betrekking tot de **mobiliteitsaspecten**. Ook daaromtrent heeft de verzoekende partij in zijn bezwaarschrift uitvoerig aangetoond dat er ter plaatse nu reeds een enorm mobiliteitsprobleem is (stuk 4, p. 8).

Het CBS (stuk 6, p. 4) en de GSA (stuk 6, p. 7) traden die bezwaren bij.

Ook de PSA formuleerde talloze opmerkingen. Naast opmerkingen over de onmogelijkheid om in de straat te keren, het veel te smalle karakter van de straat (nauwelijks 3 meter) en het enorme parkeerprobleem (stuk 7, p. 5), wees de PSA er op dat het laten toenemen van het verkeer aldaar gewoonweg verkeersonveilig is:

...

Ook aan die, nochtans zeer ernstige, bezwaren wordt door de verwerende partij laconiek voorbijgegaan. De weg wordt ook gebruikt als bijkomende ontsluitingsweg voor het jaarlijkse festival “Rock Werchter”, zo luidt het, dus zal de weg ook wel het verkeer van een restaurant aankunnen.

Het past er daarbij overigens op te wijzen dat het geenszins zo is dat het gehele festival via Tarweland wordt ontsloten. Het betreft een loutere bijkomende serviceweg, die tijdens het festival volledig wordt afgesloten. Enkel leveranciers en medewerkers kunnen, mits toestemming, langs de controlepost in het begin van de straat. Deze personen rijden ook steeds door tot op de festivalweide, al waar zij – op dat ogenblik – wél kunnen keren.

Het is evident dat een dergelijke opmerking allesbehalve afdoende is in het licht van de talloze pertinente opmerkingen die door alle bezwaarindieners, alsook alle bij het dossier betrokken instanties (CBS, GSA, PSA) worden gemaakt.

De verwerende partij bezondigt zich overigens ook aan een foutieve redenering: de omstandigheid dat de verkeerssituatie één keer per jaar nog erger is – overigens op een tijdstip waar er evident bijzondere maatregelen worden genomen door de lokale overheden en de politie – kan evident geen afdoende antwoord bieden op een accuut probleem van verkeersonveiligheid die zich het gehele jaar voordoet, en waarvan alle betrokken instanties en bezwaarindieners er op wijzen dat dit probleem nog zal verergeren door het verlenen van de vergunning.

6. Meteen is ook gezegd dat de beoordeling van de ruimtelijke **draagkracht** door de verwerende partij, allesbehalve zorgvuldig en afdoende is. Het enige wat de



*verwerende partij hieromtrent stelt, is dat de omgeving reeds jaarlijks moet omgaan met de enorme overlast die het festival Rock Werchter genereert. Dit zou volgens de verwerende partij betekenen dat er aldus ook een restaurant zou kunnen bijkomen.*

*Het is evident dat de verwerende partij onmogelijk een andere – enorme maar tijdelijke – overschrijding van de draagkracht kan aanwenden om te stellen dat die omgeving dan maar alle aantastingen van de draagkracht moet kunnen slikken.*

*Dit is een ondeugdelijke redenering, die eraan voorbij gaat dat de “ruimtelijke draagkracht” net betekent dat een omgeving maar zoveel kan dragen. Dat er reeds ernstige aantastingen zijn van die draagkracht, kan dan ook nooit een verantwoording vormen voor een bijkomende aantasting, wel integendeel.*

*De verwerende partij vergeet overigens ook kennelijk dat het festival zich afspeelt in een speciaal daartoe voorzien bestemmingsgebied, zijnde het PRUP “Rock Werchter” (stuk 17), terwijl het voorwerp van de vergunning zich temidden het woongebied met landelijk karakter bevindt.*

7. *Het is dan ook duidelijk dat de bestreden beslissing een onvolledige, manifest onzorgvuldige en onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevat, hetgeen overeenkomstig artikel 4.8.9 VCRO zelfs een middel van openbare orde uitmaakt.*

*De motieven van de beslissing zijn ook allesbehalve afdoende.*

*De in het middel aangehaalde bepalingen zijn geschonden en de bestreden beslissing is onwettig.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*De vereiste om de vergunningsbeslissing te nemen op grond van het verslag van de PSA betreft echter een vereiste van formele motivering, waarbij dient vastgesteld dat verzoeker zelfs geen belang heeft bij dit middelonderdeel.*

*...*

*Hoe dan ook werd het bestreden besluit genomen op grond van het verslag van de PSA, Hieromtrent kan geen redelijke discussie bestaan.*

*Het verslag werd voorafgaand aan de hoorzitting zelfs meegedeeld aan de betrokken partijen, waarbij de raadslieden van de aanvrager in reactie op het verslag van de PSA nog een aanvullende nota hebben neergelegd ter gelegenheid van de hoorzitting (schrijven d.d. 16.10.2013).*

*Ook uit de notulen van de vergunningsbeslissing zelf blijkt duidelijk dat het verslag van de PSA het voorwerp heeft uitgemaakt van het debat. Niet alleen wordt er formeel naar verwezen in de tekst van het besluit alwaar wordt gesteld: "de deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 oktober 2013 met kenmerk: IST-RO-BB2013-0352-PSA-01-verslag;", doch uit de tekst van het besluit blijkt tevens dat de gedeputeerde-verslaggever lezing heeft gegeven van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Ook inhoudelijk is er wel degelijk rekening gehouden met de overwegingen van het verslag bij de totstandkoming van de toegekende stedenbouwkundige vergunning.*

*Vooreerst zijn de deputatie en de PSA het erover eens dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bepalingen van de plaats.*

*Hieromtrent wordt gelijkluidend overwogen dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling en volgens het gewestplan Leuven gelegen is in een landelijk woongebied. Dientengevolge zijn de artikels 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.*

*Gelijkluidend met het advies van de PSA wordt dan ook terecht gesteld dat « de voorliggende aanvraag niet in strijd (is) met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landelijk woongebied. Ook in de landelijke woonlinten, wanneer de plaatselijke omstandigheden dit verantwoorden, kunnen handelszaken en horeca ondergebracht worden. »*

*Om reden dat verzoeker hier in een derde middel tevens de schending van inroept dient voor de volledigheid, in het kader van de beoordeling van het huidige middelonderdeel, te worden aangehaald dat het vergunningsbesluit werd genomen op eensluidend advies van de PSA met betrekking tot de watertoets.*

*Gegeven de planologische verenigbaarheid dient verder de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht zoals vereist door artikel 4.3.1. §1, 1°, b) VCRO.*

*Luidens artikel 4.3.1. §2. VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)*

*Eén en ander dient te worden beoordeeld met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.*

*Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kadert, luidens artikel 4.7.22. VCRO, het verslag niet alleen binnen de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften doch tevens binnen de goede ruimtelijke ordening.*

*Deze toetsing is dermate essentieel dat uw Raad bij toepassing van artikel 4.8.9., tweede lid VCRO zelfs ambtshalve de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening vermag uit te voeren.*

*Belangrijk hierbij is evenwel dat uw Raad zich hierbij niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole op een voor hem aangevochten toekenning van een stedenbouwkundige vergunning bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid bij de toekenning van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.*

*Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.*

*Feit is dat wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, zij niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is, anders dan een administratief rechtscollege, al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord; hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.*

*Immers, luidens artikel 4.7.21, §1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan, te dezen van het woongebied met landelijk karakter, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.*

*De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met de bezwaren zoals die desgevallend zouden worden geformuleerd in het kader van een gehouden openbaar onderzoek, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; advies verlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.*

*Feit is echter dat de Raad uit de bestreden beslissing moet kunnen nagaan of de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daadwerkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt.*

*Welnu, er wordt, zoals gesteld, niet betwist dat het preceel waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is een landelijk woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.*

*De PSA en de deputatie verschillen echter qua visie op de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Waar de PSA tot de conclusie komt dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang zou komen om volgende redenen :*

*(...)*

*is de vergunningverlenende overheid echter de mening toegedaan dat de aanvraag toch in aanmerking komt voor vergunning op grond van de volgende, hiervan afwijkende, overwegingen :*

*(...)*

*Hierbij worden aldus de essentiële punten van het verslag van de PSA opgenomen en besproken.*

*Essentie van het onderzoek van de PSA is de vraag, gegeven de principiële planologische verenigbaarheid van de aanvraag met het landelijk woongebied, of een restaurant op de specifiek voorgestelde plaats kan worden aanvaard.*

*Anders dan de PSA is de deputatie aldus de mening toegedaan dat de aanvraag wel verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en wel op grond van de volgende overwegingen waarbij duidelijk rekening wordt gehouden met de bemerkingen van de PSA : (...)*

*Uit de motivering blijkt dan ook dat de deputatie het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als basis voor haar beslissing heeft gebruikt en dat de andersluidende opvatting van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de aanvaardbaarheid van het restaurant op voornoemde locatie op afdoende wijze werd weerlegd en gemotiveerd, zodat er geen sprake is van een schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, noch van een miskennis van de formele noch materiële motiveringsplicht.*

*Er kan geen strijdigheid worden vastgesteld met de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen.*

*Ten deze dient nog bijkomend opgemerkt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend onder voorbehoud van de op het onroerende goed betrokken burgerlijke rechten ; vergunningen hebben luidens artikel 4.2.22., §1 VCRO immers een zakelijk karakter.*

*Het loutere feit dat de bestemming van het gelijkvloers wordt gewijzigd naar restaurant en er op de bovenverdieping permanente bewoning wordt voorzien maakt niet, gegeven de planologische verenigbaarheid, en rekening houdende met de specifieke omstandigheden van de bouwplaats, dat er hoe dan ook een onevenwicht met de aanpalende erven zou ontstaan.*

*De uitbating van het restaurant zal uiteraard tevens aan regels en voorwaarden onderworpen zijn, gaande van een sluitingsuur tot beperking van geluidshinder of het niet veroorzaken van parkeerdruk bij de burens.*

*Op de regels betreffende het goede nabuurschap zal het echter de burgerlijke rechter zijn die desgevallend toezicht zal dienen te houden.*

*De deputatie heeft ten andere op deze 'bezwaren' gereageerd bij de weerlegging ervan in het kader van de beoordeling van het gehouden openbaar onderzoek: (...)*

*Het middel dient als ongegrond te worden afgewezen.  
...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...  
Voorafgaand*

*Voorafgaandelijk moet worden opgemerkt dat verzoekende partij de schending van tal van wetbepalingen en beginselen opwerpt in haar eerste middel, zonder daarbij verder aan te duiden op welke wijze deze bepalingen zouden geschonden zijn.*

*Zo wordt onder meer de schending van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit opgeworpen in het middel, zonder navolgend ook maar enigszins te duiden om welke reden verzoekende partij deze bepaling geschonden acht. De beweerde schending van dit artikel bevreemd des te meer aangezien dit artikel het bestemmingsvoorschrift voor agrarische gebieden inhoudt en verduidelijkt, daar waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag gelegen is in een landelijk woongebied.*

*Ook artikel 4.7.21, §1 VCRO inhoudende de devolutieve werking van het administratief beroep zou zijn geschonden, hoewel verzoekende partij nalaat te duiden op welke wijze en net de door verwerende partij gemaakte eigen beoordeling bekritiseerd.*

*...*

*Voorts werpt verzoekende partij in haar eerste middel zowel de schending van de formele als van de materiële motiveringsplicht op.*

*Daar waar verzoekende partij enerzijds van mening is dat de in de bestreden beslissing voorhanden zijnde motieven niet afdoende zijn, wordt anderzijds opgeworpen dat in de akte van de bestreden beslissing zelf geen motieven terug te vinden zijn.*

*Het opwerpen van de schending van beide beginselen is uiteraard tegenstrijdig. Een gebrekkige deugdelijke formele motivering maakt het de betrokkene immers onmogelijk om uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is (RvS nr. 98.938, 19 september 2001, XXX).*

*...*

*Verzoekende partij kan dan ook onmogelijk enerzijds de afwezigheid van de feitelijke en determinerende overwegingen van de bestreden beslissing viseren, om tegelijkertijd de aanwezigheid hiervan te onderkennen door in het verzoekschrift het afdoende karakter van diezelfde overwegingen te bekritisieren.*

*In zoverre het middel de formele motiveringsplicht viseert, hetgeen grotendeels het geval is, **is het middel dan ook onontvankelijk.***

*Wat het eerste onderdeel betreft*

*...*

*Vastgesteld dient echter dat verwerende partij de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften wel degelijk heeft onderzocht en dat ook de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij beweert, tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied heeft besloten.*

***Het eerste middelonderdeel mist dan ook feitelijke grondslag en is om die reden reeds ongegrond.***

*Wat de bestaanbaarheid van een gebouw met een andere functie dan wonen in een woongebied betreft, stelt verzoekende partij terecht dat hiervoor de vraag dient gesteld te worden of de inrichting wegens diens intrinsiek hinderlijk of storend karakter of vanwege het bijzonder karakter van het woongebied in een apart gebied moet worden omgebracht, daarbij rekening houdende met de aard en de omvang van de inrichting.*

*Dit om te voorkomen dat de hoofdbestemming van het betreffende woongebied zou worden uitgesloten.*

*Daar waar verzoekende partij slechts één alinea uit de bestreden beslissing citeert om af te leiden dat verwerende partij geen enkel onderzoek heeft gemaakt naar deze bestaanbaarheid, valt doorheen de bestreden beslissing het volgende te lezen: (...)*

*Bovenstaande elementen getuigen wel degelijk van een zorgvuldig onderzoek naar de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied.*

*Hierin te lezen valt immers dat verwerende partij zich terdege bewust was van de beoordelingselementen die spelen wanneer het om een gebouw met een andere functie dan wonen gaat. Meermaals blijkt dat verwerende partij rekening hield met de bezorgdheid dat de woonfunctie niet verdrongen of gehypothekeerd wordt.*

*Ook wordt meermaals gemotiveerd dat het niet om een woongebied met een bijzonder karakter gaat, zoals een louter residentieel woongebied, waarin de horecazaak bezwaarlijk zou kunnen toegelaten worden.*

*Tot slot blijkt ook doorheen de beslissing dat de inrichting geen intrinsiek hinderlijk of storend karakter in zich draagt waarom een verplaatsing naar een daartoe bestemd gebied aangewezen zou zijn. In tegendeel wordt verscheidene keren gesteld dat de hinder verwaarloosbaar wordt geacht.*

*De relevante vragen die zich opdringen om de bestaanbaarheid van een niet-residentiële inrichting in woongebied te achterhalen, m.n. 1) is de inrichting intrinsiek hinderlijk of storend, 2) is zij gelegen in een woongebied met een bijzonder (residentieel) karakter en 3) sluit de inrichting de hoofdbestemming wonen niet uit, **werden dan ook alle drie door verwerende partij onderzocht en negatief beantwoord.***

*De verschillende referenties naar het niet hinderlijke karakter van de inrichting, het niet louter-residentieel karakter van het betreffende woongebied en het feit dat de verdere wooninvulling niet wordt gehypothekeerd, reflecteren dit zorgvuldig onderzoek in de bestreden beslissing.*

*Stellen dat er geen enkel onderzoek plaatsvond naar de bestaanbaarheid van de exploitatie met de bestemming woongebied op basis van slechts één alinea van de bestreden beslissing, is dan ook niet correct.*

*Opgemerkt dient overigens dat de door verzoekende partij geciteerde rechtspraak met betrekking tot de verenigbaarheid van niet-residentiële gebouwen in woongebied en het onderzoek daarnaar, steeds betrekking heeft op bedrijven van een aard en omvang die mogelijks wel om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een woongebied thuishoren.*

*Zo betrof het onder meer een verfloeds, car-wash en vleesversnijderij.*

*Het weze evident dat een kleinschalige horeca-inrichting en diens impact van een verschillende aard is, waardoor de beoordeling aan de bestaanbaarheid van de inrichting met een woongebied van een andere omvang dient te zijn.*

*Een horecazaak moet immers niet als intrinsiek hinderlijk of storend worden aanzien zoals dit wel het geval zou kunnen zijn voor andere industriële bedrijven.*

Ondanks het feit dat het aannemelijk is dat dergelijke soort van inrichtingen toegelaten zijn in de multifunctionele woongebieden, onderzocht verwerende partij op uiterst grondige wijze of het aangevraagde geen uitsluiting of verdrukking van de woonfunctie met zich meebracht noch een overdreven hinder genereerde in het gemengde dynamische woongebied.

De bestaanbaarheid werd aldus **wel degelijk afdoende onderzocht en gemotiveerd**.

Ook de beweerde eerdere negatieve adviezen en bezwaren doen geen afbreuk aan het voldoende en afdoende karakter van het gemaakte onderzoek en de te lezen motivering.

Zo werd het bezwaarschrift van verzoekende partij op dit punt weerlegd als volgt: (...)

Opnieuw blijkt dat gekeken werd naar de hinderlijke of storende aard van de inrichting, de impact op de hoofdbestemming alsook naar het karakter van het woongebied, hetgeen niet bijzonder of louter residentieel bleek te zijn.

Dat vervolgens ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot de niet bestaanbaarheid zou hebben besloten doet hieraan geen afbreuk. Overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO diende verwerende partij de aanvraag immers opnieuw in diens geheel te beoordelen, zonder daarbij gebonden te zijn door de motieven van het vergunningverlenende orgaan in eerste aanleg, laat staan de behandelende ambtenaar.

Verwerende partij was door deze beoordeling dan ook geenszins gebonden (cf. RvVb nr. A/2014/0316, 29 april 2014).

Tot slot gaat verzoekende partij eraan voorbij dat de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar in diens verslag wél tot **de verenigbaarheid** van de aanvraag met de planologische bestemmingsvoorschriften besluit en niet tot de onverenigbaarheid zoals wordt beweerd.

...

**Het eerste middelonderdeel is bijgevolg ongegrond.**

#### Wat het tweede onderdeel betreft

In het tweede onderdeel van het eerste middel betoogt verzoekende partij dat ook de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening onvoldoende en onzorgvuldig werd onderzocht en gemotiveerd.

Verzoekende partij slaagt er echter niet in aan te tonen dat de door verwerende partij gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening **kennelijk onredelijk was**.

In het licht van onderstaande vaste rechtspraak van Uw Raad is dit nochtans vereist:

...

Verzoekende partij slaagt hier echter geenszins in en getuigt enkel van een afwijkende visie op de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand.

Zo stelt verzoekende partij vooreerst dat de bestreden beslissing op onvoldoende wijze rekening houdt met de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en er enkel zou gekeken worden naar de ruimere omgeving.

*In de bestreden beslissing wordt nochtans zowel de ruimere als de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand omstandig omschreven, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de verschillende naburige percelen als met de ruimere omgeving.*

*...*

*Daar waar verzoekende partij beweert dat in de bestreden beslissing enkel en alleen gekeken werd naar de ruimere omgeving en daarbij de onmiddellijke omgeving werd over het hoofd gezien, blijkt reeds dat verwerende partij eveneens de schaal en het ruimtegebruik op perceelniveau alsook de visueel vormelijke elementen en de mogelijke hinderaspecten naar de aanpalende woningen toe heeft onderzocht.*

*Dit getuigt reeds van het feit dat wel degelijk rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving en de woningen welke naast het betreffende perceel gelegen zijn.*

*Meer nog moet worden vastgesteld dat verwerende partij uitvoerig ingaat op de twee bezwaarschriften die gedurende het openbaar onderzoek werden ingediend. Aangezien beide bezwaarschriften uitgingen van de aanpalende eigenaars werden hierin voornamelijk opmerkingen gemaakt vanuit de bekommernis van de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, met minder aandacht voor de inpasbaarheid in de ruimere omgeving.*

*Ook bij de weerlegging van deze bezwaren heeft verwerende partij bijgevolg uitgebreid oog voor de inpasbaarheid van het restaurant in de onmiddellijke omgeving en wordt onderzocht of er geen overdreven hinder zal worden gegenereerd naar deze woningen toe.*

*In het licht van de bekommernissen van verzoekende partij met betrekking tot de lawaai- en privacy hinder valt in de bestreden beslissing te lezen::*

*...*

*Vastgesteld dient dan ook dat verwerende partij wel degelijk voor haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening heeft gekeken naar de onmiddellijke omgeving, met name het perceel zelf en de omringende percelen.*

*De bewering dat verwerende partij enkel rekening gehouden heeft met de ruimere omgeving en dit ten koste van de onmiddellijke omgeving is dan ook incorrect.*

*Zowel het perceel zelf en de aanpalende percelen (onmiddellijke omgeving) als het verderop gelegen kruispunt ('ruimere omgeving', zijnde de omgeving in een straal van nog geen 100 meter) werden bijgevolg in acht genomen bij de beoordeling van verwerende partij.*

*Uit de motivering van de bestreden beslissing zoals hierboven geciteerd blijkt aldus duidelijk dat de verwerende partij bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, meer bepaald met de aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, palende percelen.*

*De bestreden beslissing is dan ook niet aangetast door enige onredelijkheid of onzorgvuldigheid.*



Vervolgens is verzoekende partij van mening dat de gedurende het openbaar onderzoek opgeworpen hinderaspecten onvoldoende zijn onderzocht en dat hiervan geen weergave is terug te vinden in de motivering van de bestreden beslissing zelf.

De opgeworpen hinderaspecten hadden betrekking op privacy/inkijk, lawaaihinder en geurhinder. Deze elementen zouden niet of nauwelijks ontmoet worden in de bestreden beslissing, hetgeen de motivering niet afdoende maakt.

...

Voor elk van de door de bezwaarindieners en PSA gestelde hinderaspecten is aldus een beoordeling van verwerende partij terug te vinden in de bestreden beslissing.

Verwerende partij was zich er namelijk van bewust dat een restaurantactiviteit binnenskamers plaatsvindt en oordeelde dan ook dat dit een andere, veel beperktere soort van hinder genereert dan een café of dancing waarvan bezwaarindieners lijken uit te gaan (nachtlawaai, baldadigheden, vandalisme, wildplassen, ...).

Bijkomend wordt als voorwaarde opgelegd dat een terras enkel in beperkte oppervlakte aan de voorzijde van de woning is toegelaten en niet aan de achterzijde. Op deze manier wordt de hinder -voor zover deze al uitgaat van een restaurant- naar de meer achteruit gelegen woning en de tuin van verzoekende partij herleid tot een minimum.

Ook het privacy element werd door verwerende partij niet als onoverkomelijk bevonden. Dit is evident daar een groenbuffer van 2 meter in combinatie met een scherm van 2 meter hoog iedere inkijk vanuit het restaurant op het gelijkvloers op de woning/tuin van verzoekende partij onmogelijk maakt. Ook vanuit de bovenverdieping welke behouden blijft als woongedeelte is geen inkijk mogelijk, gelet op het gebrek aan ramen in de zijgevel aan de kant van verzoekende partij.

In de bestreden beslissing is aldus wel degelijk een beoordeling van de relevante hinderaspecten terug te vinden, waarbij verwerende partij uitging van de juiste feitelijke gegevens (restaurant met max. 49 personen, binnenskamers, groenbuffer en houten omheining, geen zijdelingse lichten of zichten, ...) zodat zij **in alle redelijkheid** tot het besluit kon komen dat het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Verzoekende partij slaagt er dan ook niet in om aan te tonen dat verwerende partij is uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens op basis waarvan zij een onredelijke beslissing zou hebben genomen.

Het is alleszins **niet kennelijk onredelijk** in hoofde van verwerende partij om te oordelen dat een restaurant dat qua omvang beperkt is tot het gelijkvloers, dat wordt afgeschermd door een groenbuffer en houtschermen, dat gelegen is in een woongebied waarin nog handelszaken voorkomen en dat de naastgelegen recreatieve invulling van het terrein 'Rock Werchter' ondersteunt, te verenigen valt met de bestaande toestand in de omgeving.

Verwerende partij heeft de aan haar toegekende appreciatiebevoegdheid dan ook correct uitgevoerd en kon in alle redelijkheid tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening besluiten.

...

Tot slot zou verwerende partij geweigerd hebben een aantal hinderaspecten te onderzoeken, waarbij verzoekende partij verwijst naar de aspecten inkijk, brandveiligheid en mobiliteit.

Opgemerkt dient hieromtrent dat de formele motiveringsplicht van een vergunningverlenend orgaan niet zover reikt dat zij elk beroepsargument moet beantwoorden of uitdrukkelijk moet weerleggen (RvVb nr. A/2013/0733, 10 december 2013).

Bovendien is hierboven reeds gebleken dat verwerende partij de beweerde inkijk indachtig is geweest doch van oordeel was er geen enkele bijkomende vrees tot inkijk gegrond was, doordat enerzijds het gelijkvloers wordt afgeschermd en gebufferd, terwijl er op de bovenverdieping geen zijdelingse lichten of zichten aanwezig zijn.

...

De verdieping waarvan verzoekende partij een ernstige inkijk vreest op diens woning/tuin, is immers louter een dakverdieping zonder zijdelingse ramen waaruit de gevreesde inkijk mogelijk zou kunnen zijn.

In de bestreden beslissing wordt dan ook meermaals aangegeven dat de privacy maximaal wordt gewaarborgd.

Ook wat de brandveiligheid betreft lag een positief advies van de brandweer voor.

Voorts valt ook met betrekking tot de mobiliteit te lezen dat de Tarweland als voldoende uitgeruste weg geschikt is om extra verkeer op te vangen, hetgeen bevestigd wordt door het feit dat deze weg ieder jaar als ontsluitingsweg voor het festival Rock Werchter dient.

Naast de vaststelling dat de weg geschikt is om extra verkeer op te vangen, wordt bijkomend het volgende gesteld:

“Het verkeer komende van een restaurant is verwaarloosbaar met de trafiek die Tarweland verwerkt tijdens de festivals. Tevens wordt het huidige aantal parkeerplaatsen van 5 opgetrokken tot 26. [...]”

Alle handelszaken beschikken over eigen parkings die door de klanten gemengd gebruikt worden. Het parkeerprobleem wordt er niet afgewimpeld op het openbare domein. Verder kan de inrit naar de parking nu gebruikt worden als keerpunt in de doodlopende straat, wat een verbetering is voor de omwonenden.”

Zowel met de parkeer- als mobiliteitsproblematiek werd bijgevolg rekening gehouden.

**Alle relevante hinderaspecten** zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO werden dan ook onderzocht in de bestreden beslissing.

...

**Het eerste middel is bijgevolg in zijn geheel ongegrond.**

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

### Ontvankelijkheid

De tussenkomende partij werpt de gedeeltelijke onontvankelijkheid van het middel op, met name in zoverre het middel steunt op artikel 11. 4.1 van het Inrichtingsbesluit, op artikel 4.7.21, § 1 VCRO en op de formele motiveringsplicht.

1. In de kop van het eerste middel wordt inderdaad ten onrechte eveneens verwezen naar artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, daar waar enkel de overige vermelde artikelen van het Inrichtingsbesluit, de artikelen 5, 1.0 en 6.1.2.2 relevant zijn.

Het betreft een materiële vergissing die verder geen enkel gevolg heeft. Uit de verdere uitwerking van het middel blijkt immers zeer duidelijk dat enkel de schending van de artikelen 5, 1.0 en 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit word aangevoerd (verzoekschrift tot nietigverklaring, p 9, randnummer 1).

De verwerende en de tussenkomende partij hebben het middel ook in die zin begrepen en hebben zich hierop ook verweerd. Zij kunnen zich aldus voor wat betreft deze bepalingen niet op de onontvankelijkheid van het middel beroepen ( RvVb 8 december 2010, nr. A/2010/0045), hetgeen zij overigens niet doen.

Uiteraard mag de verwijzing naar artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit voor ongeschreven worden gehouden en vraagt de verzoekende partij geen uitspraak van Uw Raad omtrent deze bepaling.

2. Artikel 4.7.21, § 1 VCRO werd eveneens opgenomen onder de geschonden bepalingen. Die bepaling is inderdaad van belang, nu eruit voortvloeit dat de deputatie het dossier in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit betekent dat elk aspect van het dossier overeenkomstig artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO opnieuw dient te worden beoordeeld. Nu in het tweede onderdeel van het middel wordt aangevoerd dat de verwerende partij onvoldoende een eigen, volledige beoordeling van het dossier heeft gemaakt, is artikel 4.7.21, § 1 VCRO wel degelijk een ter zake relevante bepaling, die uiteraard samen gelezen moet worden met artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, bepaling die eveneens als geschonden wordt opgelijst.

De tussenkomende partij weet overigens maar al te goed dat artikel 4.7.21 § 1 VCRO het sluitstuk is van de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Ze verwijst zelf naar dit artikel in haar verweer<sup>1</sup>. Ook de verwerende partij doet dit overigens.

3. Tot slot verliezen zowel de verwerende als de tussenkomende partij zich in een oeverloze discussie over de vraag of de verzoekende partij nu wel of niet de schending van de formele motiveringsplicht kon aanvoeren.

3.1. Het verzoekschrift tot nietigverklaring is nochtans zeer duidelijk:

"In de onderstaande middelen wordt niet steeds het onderscheid gemaakt tussen de formele en de materiële motiveringsplicht. Uw Raad mag er daarbij van uit gaan dat de verzoekende partij steeds in hoofdorde van mening is dat de motivering dermate gebrekkig en feitelijk onjuist is dat er in werkelijkheid geen sprake is van enige formele motivering, minstens dat (in ondergeschikte orde) de motivering die er is allesbehalve afdoende is (schending van de materiële motiveringsplicht).

*Inderdaad is het de rechtspraak van Uw Raad dat wanneer een formele motivering - die dus wel, strikt genomen, in de bestreden beslissing staat te lezen - dermate nietszeggend is dat er in wezen van geen echte motivering sprake is, er dan wel degelijk een schending van de formele motiveringsplicht voorligt en niet van de materiële motiveringsplicht. Hier werd reeds uitdrukkelijk op gewezen in de aanhef van het middel (verzoekschrift p. 8, randnummer 4, onder verwijzing naar het arrest nr. A/2012/0338).*

*Overigens is het, ook volgens de Raad van State, wel degelijk mogelijk om zowel de schending van de formele als van de materiële motiveringsplicht aan te voeren. Zo kan men aanvoeren, dat de bestreden beslissing op bepaalde punten ten onrechte geen motivering bevat (schending formele motiveringsplicht), terwijl er de motivering voor de wel behandelde punten, niet afdoende is (schending materiële motiveringsplicht): (...) (RvS 28 maart 2013, nr. 223.045, Geladé ea).*

*Uw Raad maakt er in de regel overigens geen enkel probleem van indien de materiële en de formele motiveringsplicht beide als geschonden worden aangevoerd (RvVb 30 juli 2013, nr. A/2013/0432).*

*In casu stelt er zich al helemaal geen probleem, nu de verzoekende partij zich in hoofddorde beroept op de schending van de formele motiveringsplicht en in ondergeschikte orde op de materiële motiveringsplicht én dit ook woordelijk in de aanhef van het eerste middel verduidelijkt (supra).*

*3.2. Ook de verwijzing van de verwerende partij naar het arrest nr. A/2012/0439 is volstrekt niet op zijn plaats. In dat arrest werd geoordeeld dat de verzoekende partij geen belang had bij het louter opwerpen van het de omstandigheid dat de determinerende overwegingen van het verslag van de PSA niet in de bestreden beslissing werden overgenomen. Dit te meer nu het verslag van de PSA in die casus zo goed als volledig eensluidend was met de bestreden beslissing en de verzoekende partij in die zaak geen enkele kritiek formuleerde in verband met de elementen waarop de PSA een andere mening was toegedaan.*

*Het contrast met onderhavige zaak kan uiteraard niet groter zijn, nu het verslag van de PSA volstrekt tegengesteld is aan de bestreden beslissing. De verzoekende partij stelt overigens geenszins dat de motieven van de PSA ten onrechte niet werden overgenomen in de bestreden beslissing, maar wel dat de verwerende partij ten onrechte en uitsluitend op grond van niet afdoende motieven is voorbij gegaan aan het verslag van de PSA.*

#### Eerste onderdeel

...

*Reeds in het verzoekschrift wees de verzoekende partij er anticipatief op dat men overwegingen in verband met de goede ruimtelijke ordening (vraag C) niet zomaar kan transponeren naar de planologische beoordeling. Dit werd door Uw Raad overigens zeer recent nogmaals benadrukt: (...) (RvVb 17 juni 2014, nr. A/2014/0443)*

*De tussenkomende partij waagt niettemin een poging en citeert op de pagina's 15 tem 17 van haar schriftelijke uiteenzetting heel wat passages uit het bestreden besluit, waar er herhaaldelijk wordt gesproken over de "dynamische omgeving" die het kruispunt rond de frituur De Brug toch wel is. Het gaat allemaal over overwegingen inzake de goede ruimtelijke ordening (die overigens evenmin afdoende zijn, maar dat behoort tot het tweede middelonderdeel). Het duidelijkst valt dit op waar de tussenkomende partij de conclusies van de bestreden beslissing citeert (schriftelijke uiteenzetting p. 16, onderdaan*

en p. 17, bovenaan). Als eerste streepje concludeerde de verwerende partij inderdaad : "de aanvraag is niet in strijd met de gewestplanbestemming van het landelijke woongebied". Toch zouden volgens de tussenkomenende partij ook heel wat van de daarop volgende motieven betrekking hebben op het planologisch vraagstuk, hetgeen zij benadrukt door die motieven te onderlijnen.

Daarenboven wordt er, ook niet in de uitvoerige citaten van de tussenkomenende partij, nergens ingegaan op het hinderlijk en storend karakter van het restaurant. Nochtans is dat de eerste vraag die de verwerende partij zich dient te stellen, waarbij zij daarbij hoogstens ook rekening kan houden met het bijzonder karakter van het woongebied. De uitsluitende verwijzingen naar de zogenaamd' dynamische omgeving volstaan aldus niet. Evenmin is het ernstig om voor te houden dat de verwerende partij wel degelijk de ingediende bezwaren afdoende heeft beantwoord doordat zij stelde dat het ging om "de herlocalisatie van een bestaand restaurant waardoor er geen andere hinder ontstaat dan de mogelijks al bestaande".

Het is werkelijk niet ernstig, zoals overigens in het verzoekschrift tot nietigverklaring reeds aangetoond, om een dergelijke overweging als een daadwerkelijke beoordeling van het hinderlijk of storend karakter van het restaurant te bestempelen.

Naast het feit dat het evident feitelijk onjuist is dat het bouwen van een bijkomend restaurant tussen twee residentiële woningen geen bijkomende hinder veroorzaakt, is een dergelijk motief ook juridisch onjuist. Immers, het is niet omdat hinder reeds aanwezig zou zijn, dat deze niet meer dient beoordeeld te worden. Bij het uitbreiden of wijzigen van een gebouw of inrichting, dient men de vergunningverlenende overheid zich immers eerst de vraag te stellen of de bestaande toestand nog in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften, om daarna na te gaan of het aangevraagde na de wijziging en/of uitbreiding nog aanvaardbaar is (vaste rechtspraak: RvS 9 augustus 1999, nr. 82.013, Daelemans; RvS 18 september 2000, nr. 89.637, Daelemans; RvS 11 juli 2003, nr. 121.582, Steyaert; RvS 2 maart 2009, nr. 190.996, nv Houthandel Van Hemelrijck; zie ook RvS 11 mei 2009, nr. 193.182, Wolfs. RvS 26 mei 2010, nr. 204.322, Caluwaerts; RvVb 12 juni 2012, nr. A/2012/0236; RvVb 19 juni 2012, nr. A/2012/0253; RvVb 23 oktober 2012, nr. A/2012/0429). De tussenkomenende partij kan dan ook niet met goed gevolg naar dat motief verwijzen om voor te houden dat de planologische toets toch zou zijn uitgevoerd.

#### Tweede onderdeel

...

2. Op de bladzijden 21 en 22 van haar schriftelijke uiteenzetting citeert de tussenkomenende partij een aantal passages uit de bestreden beslissing waaruit zou moeten blijken dat er wel rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving. Bekijkt men die geciteerde passage evenwel goed, dan ziet men dat deze zo goed als volledig bestaat uit een loutere feitelijke beschrijving van de omgeving (groene kleur), met daarnaast wat opmerkingen die niets met de onmiddellijke omgeving, zijnde de twee woningen van de bezwaarindieners, te maken hebben (roze kleur)

...

Wat rest er aldus nog van motieven? "De uitbreiding is beperkt in oppervlakte", "op de bovenverdieping wordt geen aparte wooneenheid ingericht", "de activiteiten van het restaurant gebeuren binnenskamers, enkel aan de voorzijde van de woning is een klein buitenterras voorzien" en het twee maal herhaalde "Er worden rond het terrein houten schermen en een groenbuffer aangelegd. De begrippen inkijk en privacy worden op deze wijze maximaal gewaarborgd."

*De eerste opmerking heeft evenmin betrekking op de onmiddellijke omgeving. De tweede opmerking, ivm de bovenverdieping, is het antwoord op de vragen die door het CBS en de PSA werden gesteld naar het voorwerp van de aanvraag (hierover verder meer).*

*Aldus resten er twee zinnestelsels die volgens de tussenkomen partij de toets aan de onmiddellijke omgeving zouden moeten vormen. Het hoeft geen betoog dat een der gelijke, summier motivering in casu volstrekt niet afdoende is, zeker nu zij ingaan tegen zowel het standpunt van het CBS, de ingediende bezwaren én de analyse van de eigen PSA.*

*Dat de tussenkomen partij exact dezelfde passages nogmaals citeert op p. 23 van haar schriftelijke uiteenzetting, draagt uiteraard niets bij.*

3. *De verwerende partij blijft daarnaast maar herhalen dat "de site rond het kruispunt 'de Brug' een "dynamische omgeving" is. Reeds in het verzoekschrift werd aangetoond dat ook de PSA uitdrukkelijk aangaf dat de site rond het kruispunt De Brug ruimtelijk volstrekt te onderscheiden is van het woonlint "Tarweland", waar ook de bouwplaats (verzoekschrift p. 17). Dit gegeven wordt zoals aangetoond, in de bestreden beslissing nergens ontmoet. Dat de verwerende partij dit — ongefundeerde — standpunt in haar antwoordnota blijft herhalen, draagt uiteraard niets bij.*

4. *Bij dit alles moet worden benadrukt dat de verzoekende partij nooit heeft beweerd dat de verwerende partij alle bezwaren en alle negatieve adviezen woord voor woord dient te weerleggen. Wél is er op gewezen dat de verwerende partij een eigen, concrete beoordeling dient te maken waarbij zij dient aan te geven op welke elementen zij zich steunt om een positieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken. Daarbij werd er op gewezen dat de daaraan gekoppelde motiveringsplicht des te strenger is, wanneer de verwerende partij in gaat tegen eerder verleende adviezen, ingediende bezwaren en / of beslissingen. Dit is vaste rechtspraak. Naast de reeds in het verzoekschrift geciteerde rechtspraak, kan nog naar recentere arresten van Uw Raad worden verwezen:*

*...*

*In tegenstelling tot hetgeen de tussenkomen partij beweert, dient de verzoekende partij aldus niet steeds aan te tonen dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij mag integendeel een duidelijke, volledige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de verwerende partij eisen, zeker wanneer alle overige adviezen en standpunten ter zake negatief zijn. In het verzoekschrift werd aangetoond dat dit niet is gebeurd.*

*Daarbij werd er ook op gewezen dat het louter poneren van een aan de eerdere negatieve adviezen, bezwaren en beslissingen tegengesteld standpunt, daarbij werkelijk niet volstaat, zeker niet wanneer deze eerdere adviezen, bezwaren en beslissingen wél goed onderbouwd zijn (zie bijvoorbeeld ook RvVb 30 juli 2013, nr. A/2013/0432; RvVb 17 september 2013, nr. A/2013/0543).*

*Er is dus reeds sprake van een onwettige beslissing zodra de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is gebeurd, zelfs al zouden de weinige motieven van de verwerende partij daarom niet kennelijk onredelijk zijn. Het verweer van de tegenpartijen faalt op dit punt aldus naar recht.*

5. Dit alles neemt niet weg dat de verzoekende partij daarnaast ook heeft aangetoond dat de beslissing kennelijk onredelijk is, omdat deze is gebaseerd op feitelijk onjuiste gegevens en er op die wijze ook een beslissing is genomen die geen redelijke overheid zou nemen.

...

Het is overigens alleszeggend dat noch de verwerende, noch de tussenkomende partij reageert op deze vaststelling van de verzoekende partij dat het toch werkelijk niet realistisch is om te geloven dat het huidige restaurant eveneens tot dezelfde zaak zal blijven behoren, louter als afhaalpunt.

...

6. Vervolgens werd in het onderdeel aangetoond dat de verwerende partij alle bezwaren én negatieve adviezen in verband met de hinderaspecten van de hand heeft gedaan met verwijzingen naar dat onwettig motief dat het slechts gaat om de "herlocalisatie" van een bestaand restaurant, zodat er geen hinder zou zijn. Naast het kennelijk onredelijk en onjuist karakter van die beoordeling (supra, vorige randnummer), is het zo dat, zelfs al zou dit een juist motief vormen, quod non, een dergelijk summier motief uiteraard volstrekt niet afdoende is in het licht van alle andersluidende adviezen en standpunten.

De tussenkomende partij reageert hierop door op p. 24 van haar uiteenzetting **voor de derde maal** dezelfde passage uit de bestreden beslissing te citeren. Die passage moet dus volgens de tussenkomende partij de toets aan de onmiddellijke omgeving vormen (p. 21-22 schriftelijke uiteenzetting), alsook de beantwoording van de bezwaren (p. 23 schriftelijke uiteenzetting). Ook de beoordeling van de hinderaspecten zou zijn beoordeeld, aldus de tussenkomende partij, waarop zij dezelfde passage nogmaals overneemt op p. 24 van haar schriftelijke uiteenzetting.

De tussenkomende partij probeert aldus de indruk te wekken dat de bestreden beslissing bulkte van de motieven, maar herhaalt in wezen dezelfde motieven keer op keer.

Evenmin is het nuttig dat de tussenkomende partij zelf in haar schriftelijke uiteenzetting (p. 26) probeert te motiveren waarom er geen inkijk zou uitgaan van het restaurant, noch van de bovenverdieping. De motieven van een beslissing kunnen achteraf uiteraard niet aangevuld worden, laat staan dat dit door de aanvrager zou kunnen gebeuren. De misleidende foto van de tussenkomende partij wordt overigens weerlegd door het omstandige fotodossier dat de verzoekende partij heeft neergelegd (stuk 3, p. 15-33). Daaruit blijkt overigens ook dat de tussenkomende en de verwerende partijen dan wel bestendig de nadruk leggen op het feit dat de uitbouw geen zuidelijk gerichte ramen zou hebben, maar vergeten dat er reeds heel wat ramen aanwezig zijn in de bestaande toestand.

7. Zo mogelijk nog veelzeggender is het standpunt van de verwerende partij. Eerst herhaalt zij op p. 4 van haar antwoordnota nog dat het "geen nieuwe vestiging" betreft, waardoor "er geen andere hinder ontstaat dan de mogelijks al bestaande".

Evenwel beroept de verwerende partij zich dan op p. 11 dan plots op artikel 4.2.22, § 1 VCRO om voor te houden dat er weliswaar hinder zal zijn, maar dat de burgerlijke rechter zich daarover maar moet buigen. Er wordt daarbij erkend dat er maatregelen zullen nodig zijn ter beperking van de hinder. Evenwel voelt de verwerende partij zich kennelijk (nog steeds) niet geroepen om die hinderaspecten bij haar vergunningverlening te betrekken:

...

8. Ook werd er op gewezen dat de verwerende partij weigerde op bepaalde hinderaspecten in te gaan, zoals nachtlawaai en de vrees voor overlast, omdat dit geen stedenbouwkundige aspecten zouden zijn, quod non. Wat de onduidelijkheid en de discussie omtrent de bovenverdieping van het restaurant betreft, wordt er in de bestreden beslissing louter gesteld dat er "geen aparte wooneenheid" wordt ingericht, hetgeen een onbegrijpelijk en onduidelijk motief is. Op al deze laatste grieven antwoordt de verwerende noch de tussenkomende partij.

Wat de laatste grief betreft heeft de verzoekende partij overigens aangetoond dat de deputatie op geen enkele wijze 1) heeft verduidelijkt of er nu al dan niet een woonfunctie op de bovenverdieping zal zijn, 2) de verenigbaarheid daarvan (in voorkomend geval) niet de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht. Ook in huidige procedure schept de verwerende partij, noch de tussenkomende partij hieromtrent duidelijkheid. Het staat aldus vast dat aan dit aspect volstrekt is voorbij gegaan en dat de verwerende partij op heden nog steeds geen zicht heeft op de juiste toedracht.

9. Ook heeft de verzoekende partij aangetoond dat in de bestreden beslissing werkelijk niet wordt omgegaan met de negatieve verkeersimpact waarop de PSA reeds had gewezen (verzoekschrift p. 25, nr. 5). De tussenkomende partij probeert de indruk te wekken dat dit wel zou zijn gebeurd, onder verwijzing naar de passages in de bestreden beslissing ivm het aantal parkeerplaatsen.

Echter had de PSA er vooral op gewezen dat niet alleen de parkeerdruk problematisch was, maar vooral de toename van het aantal verkeersbewegingen, hetwelk het dichtste kruispunt gewoon niet zou kunnen verwerken:

...

Men poogt dan ook ten onrechte de verkeersproblematiek te reduceren tot de parkeerdruk. Feit is dat zich heel wat problemen stellen, problemen waaraan de verwerende partij volstrekt voorbij is gegaan.

..."

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

##### Met betrekking tot de ontvankelijkheid van het middel.

###### 1.1

De verzoekende partij betwist niet dat zij geen schending heeft uiteengezet van artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1971 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en stelt dat deze aangevoerde schending voor ongeschreven kan gehouden worden.

###### 1.2

Wel betwist de verzoekende partij dat zij geen schending heeft uiteengezet van artikel 4.7.21, § 1 VCRO. Ze acht die bepaling relevant aangezien in het tweede onderdeel van het middel wordt aangevoerd dat de verwerende partij onvoldoende een eigen, volledige beoordeling van het dossier heeft gemaakt. Of en in welke mate de verzoekende partij een schending aantoonde van deze bepaling houdt verband met de grond van de zaak. Op de exceptie van de tussenkomende partij om het middel onontvankelijk te bevinden voor zover de schending van deze bepaling wordt aangevoerd, kan niet worden ingegaan.



### 1.3

Evenmin kan de tussenkomen partij gevolgd worden dat het middel onontvankelijk is in zoverre de schending wordt aangevoerd van de formele motiveringsverplichting. De verzoekende partij dupliceert terecht dat zij uitdrukkelijk heeft aangegeven in welke mate ze de schending van de formele motivering aanvoert en (ondergeschikt) van de materiële motivering. Het middel is op dat punt afdoende duidelijk.

### 1.4

Tenslotte kan het standpunt van de verwerende partij dat de verzoekende partij zich verkeerdelijk beroept op artikel 4.7.23, § 1 VCRO om aan te voeren dat de bestreden beslissing, gelet op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende gemotiveerd is en geen belang heeft bij het aanvoeren van een schending van de formele motivering, niet bijgetreden worden.

Uit artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO volgt dat de deputatie bij het beslissen over het administratief beroep het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling moet betrekken. Indien de deputatie andersluidend oordeelt dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over een noodzakelijk te beoordelen aspect, moet uit de formele motivering de redenen blijken van die afwijkende beoordeling.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## 2.

### Ten gronde.

### 2.1

Er wordt niet betwist dat de bouwplaats volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Artikel 6, 1.2.2 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), dat betrekking heeft op “nadere aanwijzingen” van de woongebieden zoals bedoeld in artikel 5, bepaalt:

“...  
1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;  
...”

De woningbouw en landbouwbestemming zijn de twee hoofdbestemmingen van dergelijk gebied, die op gelijke voet staan.

Voor alle woongebieden – en derhalve ook voor het landelijk woongebied – geldt artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), dat bepaalt:

*“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.”*

Bij de toepassing van deze bepaling voor een woongebied “met landelijk karakter”, dient beoordeeld te worden of een stedenbouwkundige aanvraag voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf “om redenen van goede ruimtelijke ordening” afgezonderd moet worden van dit woongebied met een specifiek karakter. Bovendien moet worden nagegaan of het gevraagde verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”.

De voorgaande bepalingen verplichten derhalve om te onderzoeken of het woongebied met landelijk karakter de aangevraagde taken van bedrijf toelaat, dan wel of deze bedrijven om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander bestemmingsgebied moeten afgezonderd worden. Indien het aangevraagde bestaanbaar wordt geacht met het woongebied met landelijk karakter, dan nog kan het aangevraagde maar toegelaten worden indien het verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter, dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf en dient beoordeeld te worden of het wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, dan wel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter, afgezonderd moet worden van het woongebied met landelijk karakter.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, moet rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

## 2.2

Daarnaast bepaalt artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...  
1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;  
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;  
1°,  
...”

Deze bepaling verplicht 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.

### 2.3

De Raad kan zijn beoordeling van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en 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 wel 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.

### 2.4

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

### 2.5

In het aanvraagformulier wordt de aanvraag omschreven als “het verbouwen van een eengezinswoning tot restaurant met bovenliggende woning + aanleg van een parking”.

In de “beschrijvende nota” bij de aanvraag wordt onder meer gesteld dat de bestaande eengezinswoning op het gelijkvloers wordt uitgebreid en ingericht als restaurant, dat de bovenliggende verdieping en zolder worden behouden en dat op het naastgelegen terrein de bomen worden geveld en een parking wordt aangelegd. De bestaande woning wordt op het gelijkvloers ingericht tot een restaurant met 49 zitplaatsen. Op het gelijkvloers wordt er een nieuwe uitbreiding voorzien tot op een bouwdiepte van 15 meter en met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 meter. Op de parking worden 21 parkeerplaatsen voorzien. Het terrein wordt rondom voorzien van een houten tuinscherm en een groenbuffer.

### 2.5

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag niet bestaanbaar met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Hij overweegt (samengevat) dat de bestemming tot restaurant met de aanhorigheden, waaronder een terras en parking noch bestaanbaar is met het woongebied met landelijk karakter, noch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, dat een inplanting van het restaurant de draagkracht van de omgeving overschrijdt en hinder veroorzaakt die buiten de verwachtingen ligt van normale burenhinder, dat de wegenis te smal is, dat de bestaande parkeerproblematiek nog zal toenemen, dat het lawaai van de auto's en het terras hinder zal veroorzaken, dat de houten schermen visueel hinderlijk zijn en de omgeving compartimenteren, dat het terras de privacy zal schenden en bewoning op de bovenverdieping een extra inkijk geeft, dat Tarweland buiten de festivalperiode een rustige residentiële omgeving is en een uitbreiding van overlast niet tolereerbaar is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot dezelfde conclusie. In het verslag wordt een onderscheid gemaakt tussen het woonlint langs de Haachtsesteenweg en de Provinciebaan en het landelijk woongebied langs Tarweland. Het landelijk woongebied langs Tarweland wordt in

het verslag beschreven als een zuiver residentiële en agrarische omgeving die, met uitzondering van de festivalperiode, tevens een rustige omgeving is. De introductie van de hoogdynamische activiteit is aldaar niet aanvaardbaar. De leef- en woonkwaliteit van de burens zal volgens het verslag sterk afnemen, de bufferstrook van 3 meter is niet voldoende, de houten schermen kunnen er wel voor zorgen dat er geen inkijk is, maar vermijden niet de hinder door het terras en de parking. Bovendien bewijzen de houten schermen, die haaks staan op een landelijk en open karakter, dat de aanvraag niet aanvaardbaar is. Daarbovenop wordt in het verslag gesteld dat het aanleggen van de parking ter hoogte van de tuinzone niet aanvaardbaar is, dat de straat niet geschikt is voor het verkeer door het aangevraagde, dat de bestaande frituur en het restaurant ter hoogte van het kruispunt reeds voor parkeerproblemen zorgen en dat dit kruispunt niet is ingericht voor verkeer vanuit Tarweland.

De verwerende partij die, zoals blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald in de feiten uiteenzetting, in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt dan de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de ongunstige adviezen.

## 2.6

De verwerende partij vat de redenen om een voorwaardelijke vergunning te verlenen in de bestreden beslissing zelf samen als volgt:

- de aanvraag is niet in strijd met de gewestplanbestemming van het landelijke woongebied;
- de site rond het kruispunt 'de Brug' is met een lage dichtheid toch een dynamische omgeving; via de voetgangersbrug sluit de site ook aan bij de kern van Werchter;
- in de omgeving komt er nog handel en horeca voor;
- het betreft een herlocalisatie binnen een bestaand gebouw, zonder een verhoogde dynamiek en met een sterke uitbreiding van de parkeermogelijkheden;
- de herlocalisatie hypothekeert de verdere woonontwikkeling langs de zuidoostzijde van Tarweland niet;
- Tarweland is een smalle straat en vangt het verkeer komende van de organisatie tijdens de festivalperiode op; de verkeersdynamiek die van de uitbating van een restaurant uitgaat is veel lager;
- er wordt slechts één terras vooraan voorzien;
- de hele site wordt ingesloten met houten schermen en een groenbuffer;
- de nieuwe parking sluit aan bij de parking van het nabijgelegen restaurant/hotel 'de Rode Stier';
- de oprit naar de parking kan als keerpunt in de straat gebruikt worden;
- het parkeerprobleem wordt niet afgewimpeld op het openbare domein.

Vooreerst valt niet in te zien hoe de beoordeling dat het aangevraagde inpasbaar is in de dynamiek van de bestaande bedrijvigheid in de omgeving, te rijmen valt met de eigen beschrijving van de verwerende partij van Tarweland als een rustige omgeving met residentiële bebouwing.

Voorts valt uit de gegevens van het dossier niet af te leiden dat het aangevraagde geen nieuwe vestiging zou betreffen. De aanvraag heeft betrekking op een wijziging van de gelijkvloerse verdieping van een bestaande eengezinswoning naar restaurant en de inplanting van een parkeerterrein op een naastliggend nog grotendeels onbebouwd perceel. De aanvraag omvat geen wijziging van de aard of functie van het verder gelegen restaurant waar de verwerende partij naar verwijst. Bovendien is de locatie van een verder gelegen restaurant geen

verantwoording om een wijziging van een eengezinswoning naar restaurant en aanleg van een parkeerterrein op het naastliggend perceel inpasbaar te achten in de residentiële omgeving van de betrokken bouwplaats. Hetzelfde geldt voor het gegeven dat Tarweland als dienstweg wordt gebruikt tijdens een festivalperiode. De tijdelijke verstoring van de rust in de omgeving kan niet worden aangegrepen om datgene dat als mindere verstoring wordt beschouwd, inpasbaar te achten.

Het valt bovendien op dat de verwerende partij een aantal kenmerken van de aanvraag, die nochtans uitdrukkelijk onder haar aandacht worden gebracht door de hiervoor aangehaalde adviezen, buiten beschouwing laat. Tegenover de overwegingen in deze adviezen dat de aangevraagde omheining zorgt voor onaanvaardbare compartimentering, en zelfs bewijst dat het aangevraagde niet inpasbaar is op de betrokken locatie, staat de nietszeggende overweging in de bestreden beslissing dat een dergelijke omheining niet ongebruikelijk is. Er wordt evenmin ingegaan op de beoordeling in de voormelde adviezen dat de gevraagde omheining geen oplossing is voor de hinder door de parking en het terras en dat de parking ook wordt ingericht ter hoogte van de tuinzone.

Ten slotte laat geen enkel gegeven van het dossier van de aanvraag toe te stellen dat op de verdieping geen aparte wooneenheid wordt ingericht, hetgeen, inzonderheid, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, relevant kan zijn. Integendeel, zoals blijkt uit randnummer 2.5, is er in de aanvraag sprake van een bovenliggende woning. Weliswaar hebben zowel de gemeentelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangegeven dat de bouwplannen geen duidelijkheid creëren van de inrichting van de bewoning op de verdieping, hetgeen echter geen argument kan zijn om te besluiten dat er geen aparte wooneenheid wordt ingericht en om dan verder het gegeven van bewoning op de verdieping buiten beschouwing te laten.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen aan formele motivering en zorgvuldigheid en geen andersluidende beslissing verantwoorden.

3.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VIII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO**

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

*“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:*

*1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*

*2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*

*3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

2.

Uit de bespreking van het eerste en tweede onderdeel van het eerste middel blijkt dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen aan formele motivering en zorgvuldigheid om andersluidend te beslissen dan de voorgaande adviezen die in dit middel aan bod komen.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij rekening te houden met de artikelen 5,1.0 en 6, 1.2.2 van het Inrichtingsbesluit en de artikelen 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) en 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. Zij dient bovendien het verslag van de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken, en in het bijzonder aandacht te besteden aan alle elementen en aspecten die in deze adviezen ongunstig worden beoordeeld.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba NOVA SCOTIA is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 oktober 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming op het gelijkvloers van woongelegenheid naar restaurant, uitbreidingswerken, het vellen van bomen en het aanleggen van parkeerplaatsen en verhardingen op de percelen gelegen te 3118 Rotselaar, Tarweland 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummers 299r, 299y, 298g en 299 w.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

6. 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 terechtzitting op 13 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ