

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1217  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0428/A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Kathleen VAN HOEGAERDEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jan STIJNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3001 Leuven, Ubicenter, Philipssite 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkomenende partij	de bvba <b>MEANDER</b>  vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Astrid LIPPENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 27 juni 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren/verbouwen van een woning met frituur op een perceel gelegen te Huldenberg, Elzasstraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 801M.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

#### 1.1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 4 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota

in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

1.2.

De kamervoorzitter stelt de zaak in voorzetting naar de zitting van 24 oktober 2017 teneinde de partijen toe te laten na te gaan of zij kunnen instemmen met het opstarten van de procedure tot bemiddeling.

Op de zitting van 24 oktober 2017 verlenen alle partijen hun akkoord met het oog op het opstarten van een bemiddelingspoging. De Raad beveelt vervolgens met een tussenarrest van 7 november 2017 (nummer RvVb/A/1718/0203) toepassing van artikel 42, §1 DBRC-decreet.

Na afloop van de bemiddelingstermijn op 4 mei 2018 wordt vastgesteld dat geen bemiddelde oplossing kan worden bereikt.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Tina MERCKX *loco* advocaat Jan STIJNS voert het woord voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg verleent op 15 november 2012 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning met frituur, met onder meer de volgende voorwaarden:

“ ...

- *het grondplan wordt aangepast zoals weergegeven in rood op het plan van het gelijkvloers (plan 1/4). De achterstaanplaats/bergruimte/opslagruimte wordt niet gesloopt en zijdelings uitgebreid, maar verbouwd. In geval van sloop van deze achterbouw dient een maximale bouwdiepte van 15m tov de voorgevel gehanteerd te worden.*

- *het plan van de verdieping wordt aangepast m.b.t. de aanleg van het dakterras, zoals weergegeven in rood op plan. Het overige deel van het plat dak kan niet worden ingericht als beloopbaar terras.*

...”

Op 15 februari 2013 wordt een proces-verbaal van bouw misdrijf opgesteld voor het niet-naleven van de stedenbouwkundige vergunning van 15 november 2012, met volgende vaststellingen:

“ ...

*De achterbouw, afgezien van de achterste dwarsmuur en het achterste bijgebouw, werd gesloopt. Volgens de vergunde verbouwingsaanvraag bedraagt de, uitzonderlijke, totale bouwdiepte langs de linker perceelsgrens, gemeten vanaf de voorgevel, 22,75 meter. Hierbij wordt dezelfde bouwdiepte behouden als in de oorspronkelijke toestand. Het besluit van burgemeester en schepenen in de zitting van 15 november 2012 bepaalt dat de achterstaanplaats/bergruimte/opslagruimte niet gesloopt en zijdelings uitgebreid wordt, maar verbouwd. In geval van sloop van deze achterbouw wordt de maximale toegelaten bouwdiepte herleidt tot 15 meter. De werken zijn nog niet voltooid.*

...”

2.

Op 12 april 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg een nieuwe aanvraag in. De aanvraag is identiek aan de eerdere aanvraag waarover het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg heeft beslist op 15 november 2012.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 april 2013 tot en met 23 mei 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg verleent op 27 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 oktober 2013 om dit beroep ontvankelijk te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 oktober 2013 beslist de verwerende partij op diezelfde dag om het beroep ontvankelijk te verklaren en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Met een arrest van 29 september 2015 (nummer RvVb/A/1516/0061) vernietigt de Raad het vermelde besluit van 24 oktober 2013 van de verwerende partij.

3.

Na de vernietiging wordt de procedure bij de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar van 18 november 2015 waarin hij nogmaals adviseert om het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert, gelijkloidend aan zijn verslag van 10 oktober 2013:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag heeft tot doel de verbouwing en uitbreiding van een bestaande frituur met bovenliggende woonst te regulariseren. Het gebouw bevindt zich op de linkse*

perceelsgrens, en de uitbreidingen betreffen de vervanging van de achterbouwen, en de verbreding van het pand over alle verdiepingen in de richting van de rechtse perceelsgrens. Eerder werd al een vergunning tot verbouwen verleend volgens hetzelfde grondplan, maar waarbij de dragende muur van de achterbouw op de linkse perceelsgrens zou bewaard worden. Het behoud van de bestaande achtergevel werd verder opgelegd door het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde bij de vergunning. Maar bij de uitvoering van de werken werd overgegaan tot de volledige afbraak van de bestaande achterbouwen, inclusief deze muren.

In de bestaande toestand bevond zich in het hoofdgebouw een restaurantgedeelte, terwijl het meeneemgedeelte van de frituur met aansluitende opslagruimtes in de achterbouwen werden ondergebracht. Op de verdieping was dan in het hoofdgebouw een leefruimte en keuken aanwezig, en een smalle achterbouw op de verdieping herbergde de badkamer. Onder het zadeldak was er één slaapkamer.

In de nieuwe toestand is op de benedenverdieping in het hoofdgebouw een opslagruimte opgenomen. Een nieuw bijgebouw dat zich uitstrekt rechts naast het gebouw en achter het gebouw omvat nog bijkomende opslagruimte en de actieve delen van de frituur. Dit nieuwe bijgebouw heeft 5.65m extra breedte, versmallend naar achteren toe, en behoudt de initiële bouwdiepte van 13.37m bovenop de diepte van 9.38m van het hoofdgebouw. De totale bouwdiepte is op 22.75m gebracht. Rechts van de initiële woning zijn in dit gebouw de zitruimte en ontvangstruimte ondergebracht en in de strook aanleunend bij de linkse perceelsgrens het kookgedeelte en afwasgedeelte.

Op de verdieping is in het oorspronkelijke hoofdgebouw een nieuwe bureau en berging ondergebracht. In de nieuwe uitbreiding bevindt zich rechts van dit hoofdgebouw de leefruimte en achter het hoofdgebouw zijn dan een keuken en tuinberging ondergebracht. Naar achter is het nieuwe deel uitgewerkt tot dezelfde diepte als voorheen de badkamer, zijnde 13.74m. De tuinberging is bereikbaar vanaf een terras op het dak van het achterste gebouwdeel. De rest van dit dak is als groendak uitgewerkt.

De zolder is eveneens verruimd, met een zadeldak dat zowel het oude hoofdgebouw als het nieuwe bijgebouw overspant, en dus ook aanzienlijk hoger. In deze nieuwe zolder zijn er vier slaapkamers, een dressing, badkamer en douchecel.

In totaliteit is volgens het statistisch formulier het totale volume van het gebouw van 874m<sup>3</sup> op 1566m<sup>3</sup> gebracht. De nieuwe uitbreiding domineert aldus sterk op het behouden gedeelte van de woning (ca. 450m<sup>3</sup>). Er is gewerkt met twee kleuren baksteen, die de verschillende functies onderlijnen: beige voor de woning en rood voor de uitbouw met frituur op de benedenverdieping.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen aan de Elzasstraat te Huldenberg. De Elzasstraat is een lokale gemeenteweg die het zuidelijke gedeelte van de kern van Huldenberg ontsluit en verbinding maakt met de kernen van Terlanen en Sint-Agatha-Rode. De plaats ligt op 200m van het gemeenteplein en maakt deel uit van de historische kern. De plaats wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing aan deze zijde van de weg en overwegend open en half-open bebouwing aan de overzijde van de weg, met een eerder landelijk karakter. Het perceel ligt naast de kruising van de Elzasstraat met de waterloop 'Afleiding van de IJse', en naastliggend voet- en fietspad langs de IJse en naar het achterliggende cultureel centrum 'Den Elzas', met sportinfrastructuur, een school en

lokaal speeltuintje. De frituur is gericht met de ingang naar deze infrastructuur voor zachte weggebruikers, en met een terras op de hoek dat in relatie staat met de straat.

...

### 5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. 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. Het verbouwen van een pand met frituur is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

...

d) De aanvraag werd vergund, verwijzend naar de centrumondersteunende functie, die een grotere bouwdiepte verantwoordt. De bouwdiepte van 22.75m is inderdaad groter dan wat gangbaar binnen de woongebieden is toegestaan, en ook meer dan het dubbele van wat op het links aanpalende bebouwde perceel voorkomt, waar het hoofdgebouw ontdaan werd van achterbouwen en de bouwdiepte slechts 10m bedraagt, wat ook nog deels verder doorgezet is op het volgende aanpalende perceel, en ook de historische diepte van de hoofd woning op het eigen perceel is. Inzake de functie is het inderdaad zo dat deze gepast is binnen het centrum en bijdraagt tot kernversterking. De draagkracht van de omgeving is voldoende voor deze functie. Ongeacht deze vaststellingen dient evenwel steeds de afwikkeling op het eigen terrein ook in overweging genomen te worden en heeft het terrein een eigen draagkracht die niet mag overschreden worden.

De aanvraag betreft een smal en ietwat dieper perceel van ruim 8are dat slechts voor bebouwing in half open orde in aanmerking komt en momenteel dan ook met een woning in half open orde op de linkse perceelsgrens is bebouwd. Op het links aanpalende perceel bevindt zich een recent verbouwde woning die dan weer aansluit op de woning daar links van. Dat maakt dat er een wachtgevel op de perceelsgrens bestaat die voorlopig onafgewerkt is gebleven. In dergelijke omstandigheden wordt er steeds over gewaakt dat de afmetingen van de wachtgevels binnen de perken blijven, zodat deze op het aanpalende perceel kunnen afgewerkt worden met de invulling van een normaal bouwprogramma.

In deze bestond er al een bijzondere situatie op het perceel, met een reeks van oude achterbouwen die op de benedenverdieping een wachtgevel van 28.27m had doen ontstaan en op de verdieping een wachtgevel van 13.74m. Deze situatie was historisch gegroeid maar beantwoordde niet langer aan de vandaag gangbare opvattingen van een goede ruimtelijke ordening. Er is een streven naar een evenwicht tussen percelen, waarbij door het aanhouden van ongeveer gelijkvormige achterbouwlijnen vermeden wordt dat een ernstige impact op de bezonning, lichtinval, privacy of leefkwaliteit ontstaat op aanpalende percelen ten gevolge van afwijkend grote bouwdieptes. In deze wijst de Raad voor Vergunningenbetwistingen er herhaaldelijk op dat dient uitgegaan te worden van de bestaande toestand en niet van een hypothetische toekomstige ontwikkeling. In het voorliggend geval wordt gegreind aan een woning met bouwdiepte van 10m die pas recent werd verbouwd. Dit is de bestaande feitelijke toestand waarmee rekening moet gehouden worden, zodat zich hier zelfs zeer kleine bouwdieptes opdringen. Het gebouw dringt hier door in de tuinstrook bij de aanpalende woningen, waarbij de schaal en de bestemming van het gebouw niet overeenstemmen met wat in tuinstroken kan verwacht worden. Visueel-vormelijk is een groot gebouw temidden van de tuinstroken niet aanvaardbaar en belemmert het een vrij doorzicht.

*Hier staat tegenover dat kernfuncties ruimtebehoevend zijn en veelal niet kunnen ingepast worden binnen het bouwprofiel van een gewone eengezinswoning, en dat er om reden van de wenselijkheid van dergelijke functies binnen de kern een afweging dient te gebeuren tussen het belang dat samengaat met het aantrekken van deze functies en anderzijds het belang van de aanpalende buur. Dit kan motiveren dat eventueel iets dieper wordt gebouwd.*

*Hier valt de aanvrager terug op een eerdere vergunning, voor het verbouwen volgens een nagenoeg identiek plan. Daarbij werd echter de gemene muur bewaard, zodat er geen openbaar onderzoek diende te gebeuren en de buur niet eerder betrokken werd. Met de optie van 'verbouwing' was er enkel een afname vast te stellen van de bouwdiepte tegenover wat bestaand en vergund geacht op het terrein aanwezig was. Slechts het achterste bouwvolume was onvergund en werd voorgesteld om af te breken.*

*In deze dient duidelijk gesteld te worden dat er een essentieel onderscheid is tussen verbouwen en herbouwen. Voor bestaande gebouwen die onoordeelkundig ingeplant zijn worden gangbaar enkel beperkte werken toegestaan, zijnde verbouwingen. In principe worden er geen werken toegestaan die er toe leiden dat de bestaande ongelukkige situatie voor lange termijn bestendig wordt. Door de belangrijkste dragende buitenmuren te bewaren, zijnde de linkse gemene muur en de achtergevel, werd het grootste gedeelte van de draagconstructie gerecupereerd en behield de aanvraag het karakter van een verbouwing. Het is duidelijk dat dit principe door de aanvrager gekend was.*

*Het feit dat het een bestaand gebouw betrof was dus een essentieel gegeven bij de eerdere vergunning tot verbouwen. Op dat ogenblik wordt de redenering gehanteerd dat de bestaande ongepaste ordening een historische situatie is die decennialang gekend is, en waarvoor er in de omgeving doorheen de jaren een bepaald draagvlak is ontstaan. In dergelijke situaties wordt een afweging gemaakt tussen de omvang van de gevraagde werken en de implicaties voor de uitoefening van de eigendomsrechten wanneer deze ernstig beperkt worden, en geldt een proportionaliteitsbeginsel. Afbraak kan pas geëist worden wanneer deze als voorwaarde aan een vergunning 'redelijk en in verhouding' tot de werken staat. (art.4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

*Gangbaar geaccepteerd dat binnen een aanvraag met betrekking tot bestaande gebouwen, waarin zich zowel gebouwdelen bevinden die ruimtelijk aanvaardbaar zijn, als gebouwdelen die niet ruimtelijk aanvaardbaar zijn, deze laatste gebouwdelen onveranderd wel behouden kunnen blijven. Dit in zoverre de gebouwdelen die de beperkingen voor het gebruiksgenot voor de aanpalende doet ontstaan niet grondig verbouwd (herbouwd) worden, uitgebreid worden, of de dynamiek van de bestemming niet toeneemt. Hier werd wel al uitgebreid (naar de rechtse perceelsgrens toe), maar op een wijze dat geen bijkomende last kon ontstaan voor de aanpalende burens.*

*Wanneer nu echter een nieuwbouw wordt opgericht, dan krijgen de werken een andere aard, waarin ook het proportionaliteitsbeginsel dat vertaald werd in art. 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een andere uitwerking krijgt. Bij een nieuwbouw wordt een duurzame en toekomstgerichte invulling betracht, waarbij het niet buitenproportioneel is om een grondige inkrimping van bijvoorbeeld een bestaande bouwdiepte of -hoogte te eisen, vermits sowieso alle gebouwdelen vervangen worden. De invulling die nu nieuw gecreëerd is, is onaanvaardbaar.*

*Door het gegeven dat de bestaande achterbouw vervangen werd kan niet langer gerefereerd worden naar de voormalige ruimtelijke toestand. Het uitoefenen van eigendomsrechten op gebouwen wordt binnen de ruimtelijke ordening veelvuldig gekoppeld aan de bouwfysische geschiktheid hiertoe (afwijkingsbepalingen voor zonevreemde woningen, zonevreemde bestemmingswijzigingen voor ondermeer toeristische logies, herbestemming van gebouwen binnen de bestemmingszone parkgebied, enz...). Hier geeft de aanvrager duidelijk aan dat de muur diende vervangen te worden om reden van een bouwfysische ongeschiktheid: wat er eigenlijk op wijst dat een grondige sanering onafwendbaar was, en een schikking naar de goede ruimtelijke ordening zich opdringt. Uit de vroegere aanwezigheid van de historische achterbouw kan geen enkel recht kan geput worden om een vergelijkbaar bouwvolume met dezelfde overmatige bouwdiepte op dezelfde plaats op te richten. De wenselijkheid van een horeca-uitbating ter ondersteuning van de kern kan niet verantwoorden dat een dergelijke last wordt afgewenteld op een aanpalend perceel. Het komt erop neer dan het perceel door zijn afmetingen en configuratie, in de gestelde directe omgeving, niet voldoende draagkracht heeft om een bouwprogramma van deze schaal op te vangen.*

*Dit heeft ook nog tot gevolg dat een gebouw met een enorm dakvolume wordt gecreëerd, gezien het de volledige bouwdiepte van 13.74m gaat overspannen, zodat de nokhoogte 12.19m wordt, zijnde bijna het dubbele van de kroonlijsthoogte. Dit volume zal manifest in het straatbeeld aanwezig zijn, gezien de ligging naast de waterloop en het voet- en fietspad, die een opening in de straatwand maakt rechts van deze woning.*

*e) In nevenorde dient nog opgemerkt dat de overige beroepsmotieven niet kunnen worden bijgetreden. Het mogelijk inzicht vanaf de toegang tot het dakterras kan belemmerd worden mits het plaatsen van een tuinscherm, en bezwaren inzake mogelijke geurhinder zijn niet ruimtelijk van aard.*

#### Conclusie

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

- de aanvraag komt neer op een uitbreiding van een gebouw tot een bouwdiepte van 22.75m op de benedenverdieping en 13.74m op de verdieping, en dit op de perceelsgrens, waar de aanpalende woning slechts een bouwdiepte van 10m bezit, wat een groot onevenwicht doet ontstaan tussen de percelen, schade meebrengt voor de bezonning en lichtinval in de woning en de belevingskwaliteit in de tuin sterk vermindert;*
  - het feit dat zich eerder een even diep bijgebouw op deze perceelsgrens bevond, dat werd afgebroken, kan niet als motivering aangewend worden om een nieuwe vergelijkbare situatie te creëren die strijd met de begrippen van een goede plaatselijke ordening;*
  - de aanvraag overschrijdt de draagkracht van het betrokken perceel.*
- ...*

Na de hoorzitting van adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullend verslag van 12 januari 2016 om het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“..."*

*Het betrokken dossier werd besproken tijdens de hoorzitting van 15 december 2015 en in zitting van 17 december 2015 van de deputatie. Het dossier werd uitgesteld met de vraag om het bijgevoegde omgevingsrapport te onderzoeken.*

*Inzake het omgevingsrapport kan worden gemeld dat dit in grote lijnen kan worden bijgetreden en ook al in het verslag PSA deze elementen al werden bevestigd. Er stelt zich aangaande deze aanvraag geen probleem inzake de draagkracht van de omgeving, inzake de inpassing in het woonweefsel op macro-schaal of meso-schaal. Evenmin strijdt het project met de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De intrinsieke kwaliteit van het project is afdoende en de terreinbezetting is evenmin overdreven gekaderd binnen wat in de omgeving voorkomt.*

*Inzake de kern van de problematiek, zijnde het onevenwicht dat ontstaat met het links aanpalende pand, schiet het rapport evenwel tekort. Hierin wordt ondermeer naast de kwestie geargumenteed dat er geen privacy-probleem is, dat de hinder van het achterliggende speelplein groter zou kunnen zijn en dat de hinder voor bezonning aan de ondiepe opbouw van deze aanpalende woning zelf is toe te schrijven. Verder wordt vergeleken met de bestaande toestand vooraf.*

*De essentie van de zaak is dat historisch een zeer onevenwichtige situatie was gegroeid met een bouwdiepte van 28.27m op de linker perceelsgrens ter hoogte van een tuinstrook, naast een woning met een traditionele ondiepe opbouw. Dit is een opbouw die de belevingskwaliteit van de aanpalende tuinstrook wel degelijk drastisch beperkt, lichtinval en uitzicht voor de buur wegneemt en een niet-af te werken blinde muur doet ontstaan. Wanneer dan een dergelijk onbehoorlijk ingeplant volume wordt afgebroken en vervangen, dan geldt dat gestreefd moet worden naar een opbouw die het evenwicht tussen de percelen herstelt. Daarbij kunnen geen rechten geput worden uit de voorafgaande —verdwenen- toestand. De bedoeling is om op termijn veralgemeend tot een betere plaatselijke ordening te komen.*

*Hier is een nieuwe bouwdiepte gerealiseerd tot 22.75m, waar het bewaarde hoofdgebouw 9.38m diep is. Een zekere uitbreiding met een achterbouw is onmiskenbaar verdedigbaar, maar geenszins met een dergelijk onevenwicht als resultaat. Zelfs als de aanpalende woning een meer gangbare bouwdiepte zou hebben/verkrijgen in de toekomst, is een aanpalende bouwdiepte van 22.75m sterk overdreven en niet te motiveren vanuit de variabele bouwwijzen in de omgeving.*

*In het rapport wordt betracht om wel rechten te putten uit de voorafgaande toestand om een vermindering van de impact aan te tonen. Deze denkwijze druist in tegen wat gangbaar is binnen het vergunningenbeleid. Een veralgemeende aanname van dit uitgangspunt zou maken dat elke grip op bestaande onoordeelkundige situaties wordt opgegeven. Op deze wijze kan mits vervangingsbouw aan al deze zaken een permanent karakter gegeven worden en wordt een belangrijke pijler binnen het vergunningenbeleid ondergraven.*

*...*

Op 28 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep ontvankelijk en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

### **3. Horen**

*De beroepsindiener en de aanvragers hebben gevraagd om gehoord te worden.*

*Gehoord in vergadering van 24 oktober 2013:*

*...*



Opnieuw gehoord in vergadering van 15 december 2015:

...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en wijst erop dat op een heel gedetailleerde wijze tot een vernietiging is gekomen. De vergunning komt niet overeen met de feitelijke gegevens. Het gebouw is dubbel zo groot (diepte, hoogte, aantal bouwlagen) als de gebouwen in de omgeving. Er is in het arrest gesteld dat het gebouw niet in overeenstemming is met de omgeving. Er zou een omgevingsrapport zijn opgemaakt, maar dat gaat in tegen het arrest.

De aanvrager licht zijn verweer toe en stelt dat de aanvraag vergunbaar is mits een doorgedreven motivering. Daarom werd een omgevingsrapport opgesteld. Daaruit blijkt dat het gebouw er wel degelijk thuis hoort en dat centrumfuncties hier terecht kunnen (ref. naar structuurplan). Het gebouw is wel volledig inpasbaar in de omgeving. In de omgeving bevinden zich handelszaken, een school, sporthal, enz. Het voldoet volledig aan de doelstelling van het ruimtelijk structuurplan. Ruimere bouwdiepten zijn mogelijk en bovenliggende woningen zijn er aanvaardbaar. De bebouwingsgraad bedraagt slechts 30%, waar het ijssalon verderop 40% van het perceel inneemt en de sporthal ook een grotere bezetting heeft. Het is eerder de directe buur, met slechts een terreinbezetting van 17% die een uitzondering vormt in dit bebouwd weefsel.

De hinder is beperkt, want er is een afsluiting en de openingsuren zijn beperkt. Op basis van de luchtfoto's voor en na de werken blijkt dat de impact gelijk is gebleven. Het beloopbaar terras voldoet aan het BW. Aanvankelijk was er sprake van 2 wachtgevels. Het is niet door de vergunning dat er een onevenwicht is ontstaan.

...

## **5. Bespreking**

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 november 2015 met kenmerk: RMT-RO-BB-2013-0382-PSA-02-151015-11-verslag PSA codex.

...

### **5.7 Beoordeling**

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. 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. Het verbouwen van een pand met frituur is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

...

d) De aanvraag werd vergund, verwijzend naar de centrumondersteunende functie, die een grotere bouwdiepte verantwoordt. De bouwdiepte van 22.75m is inderdaad groter dan wat gangbaar binnen de woongebieden is toegestaan, en ook meer dan het dubbele van wat op het links aanpalende bebouwde perceel voorkomt, waar het hoofdgebouw ontdaan werd van achterbouwen en de bouwdiepte slechts 10m bedraagt, wat ook nog deels verder doorgezet is op het volgende aanpalende perceel, en ook de historische diepte van de hoofdwooning op het eigen perceel is. Inzake de functie is het inderdaad zo dat deze gepast is binnen het centrum en bijdraagt tot kernversterking. De draagkracht van de omgeving is voldoende voor deze functie. Kernversterking is hier zelfs gewenst. De goede ruimtelijke ordening dient hier ook te worden afgewogen in de ruimere omgeving. Beleidsmatig wordt er in de kern van Huldenberg gestreefd naar een activiteitenzone waarin gemeenschapsfuncties en commerciële voorzieningen

gegroepeerd worden om het centrum te ondersteunen. Voor de realisatie van leefbare centrum-ondersteunende functies is een bouwdiepte noodzakelijk die groter is dan gangbaar voor woningen noodzakelijk. Gezien een handelszaak niet inpasbaar is binnen het bouwprofiel van een traditionele woning wordt er gangbaar ingestemd met grotere bouwprofielen, teneinde te voorkomen dat het handelsapparaat in kernen wordt uitgehoud. Uit de omgevingsanalyse, zoals die door de aanvrager werd toegevoegd, blijkt ook dat de handelszaak omgeven is door gebouwen met een nog veel grotere schaal, hoge terreinbezettingen en zwaardere bouwprogramma's. De aanvraag strijdt op geen enkele manier met de doelstellingen voor de ordening van de plaats op een meso-niveau (zichtassen, woonondersteunende functie, enz...).

In deze bestond er al een bijzondere situatie op het perceel, met een reeks van oude achterbouwen die op de benedenverdieping een wachtgevel van 28.27m had doen ontstaan en op de verdieping een wachtgevel van 13.74m. Op de benedenverdieping wordt deze diepte gereduceerd, op de verdieping wordt deze hernomen. Voor de aanpalende was de situatie met een lange wachtgevel op de perceelsgrens dus al een gekend gegeven, dat al bestond lang voor dit aanpalende pand werd betrokken. Het bouwprofiel blijft relatief klein tegenover wat gangbaar aanwezig is in de directe omgeving, en ook de terreinbezetting en bebouwingsgraad is aanvaardbaar. Het dak zal iets hoger komen dan dat van de aanpalende woning, maar is geen overdreven volume. De schaal van het gebouw is in overeenstemming met de omgeving en de terreinbezetting en bebouwingsgraad is relatief laag. Tegenover deze bestaande situatie verandert er ook niets wat betreft de bezonning of schaduwwerking op het aanpalende pand.

Vanuit het oogpunt van wenselijkheid, redelijkheid, continuïteit en rechtszekerheid is een loutere afweging op basis van het onderscheid tussen 'verbouwen' en 'herbouwen' hier niet verdedigbaar. De aanvraag beoogt het hernemen van een bestaande toestand met het oog op het realiseren van een beleidsmatig wenselijk toestand. Het onderscheid tussen verbouwen en herbouwen is hier dus niet essentieel. Essentieel is dat de bestaande ordening een historische situatie betreft die decennialang gekend is en dat deze bestaande ordening past in de gewenste ruimtelijk toestand voor het centrum van Huldenberg.

De beperkte hinder door de wegname bezonning en lichtinval in aanpalende woning en tuin is een voortzetting van een historisch gegroeide toestand. In zoverre de impact op het buurperceel voorheen al groter dan gemiddeld was, is dit in hoofdzaak toe te schrijven aan het afwijkende bouwprofiel van deze buur, met een zeer kleine bouwdiepte zoals die niet verder voorkomt in de directe omgeving.

Het eisen van een grondige inkrimping van de vroegere bouwdiepte omwille van het feit dat de bouwfysische ongeschiktheid van een gemene muur (= onderscheid tussen verbouwen en herbouwen) is niet proportioneel. Dit houdt de facto in dat de bestaande historisch gegroeide functie op dit perceel zou moeten verdwijnen. Dit is niet wenselijk gezien beleidsmatig de inplanting van deze functies in het centrum van de kernen in het algemeen en hier in de kern van Huldenberg in het bijzonder wordt beoogd. De invulling is aanvaardbaar vanuit de goede plaatselijk ordening en gezien het hier een historische situatie betreft die reeds decennialang gekend is. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

e) De overige beroepsmotieven kunnen niet worden bijgetreden. Het mogelijk inzicht vanaf de toegang tot het dakterras kan belemmerd worden mits het plaatsen van een tuinscherm, en bezwaren inzake mogelijke geurhinder zijn niet ruimtelijk van aard.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;
- een kleinschalige handelszaak is kernversterkend en passend binnen de kern, in een omgeving met meerdere handelszaken en andere kernondersteunende functies;
- een gedegen omgevingsrapport ondersteunt de inpasbaarheid in deze kern;
- de aanvraag voorziet in een uitbreiding van een bestaande handelszaak, zonder dat dit afgewenteld wordt op aanpalende bebouwde percelen;
- het gevraagde bouwprofiel is een verkleining tegenover het voorgaande en is gezien de ruimtebehoefte die samengaat met de functie aanvaardbaar;
- de draagkracht van het perceel is voldoende, de terreinbezetting en bebouwingsgraad is niet overdreven.

...

#### **BESLUIT**

...

2. De aanvraag ingediend door Meander bvba, Elzasstraat 13, 3040 Huldenberg inzake de regularisatie/verbouwen van een woning met frituur, gelegen Elzasstraat 13 te Huldenberg, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie B, perceelnummer 801m te vergunnen, met volgende voorwaarde:

- ter hoogte van de toegang tot het dakterras vanuit de tuinberging wordt een afscherming geplaatst onder de vorm van een hoekje uit lichtdoorlatende schermen, met een lengte van 80cm ter hoogte van de perceelsgrens, en dwars hierop 60cm, om rechte ...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

14. Verzoekster is eigenaar van de woning gelegen te 3040 Huldenberg, Elzasstraat 11. Voormeld pand is gelegen aangrenzend aan het perceel waarop de afgeleverde vergunning betrekking heeft.

De bestreden vergunning voorziet in een aanzienlijk volume-uitbreiden van de bestaande bebouwing zowel in de hoogte als in de diepte.

*Daar o.a. de vergunning beoogt het zadeldak aanzienlijk uit te breiden zodat plaats wordt gecreëerd voor het vermeerderen van het aantal slaapkamers van 1 naar 4 samen met een dressing, zal de druk op het perceel van verzoekster met een beperktere woning aanzienlijk verhogen. Uiteraard zal dit visuele hinder voor verzoekster teweeg brengen en zal er een aanzienlijk onevenwicht worden veroorzaakt tussen twee aaneengrenzende percelen.*

*15. In die zin is de vordering van verzoekster opzichts dit aspect dan ook ontvankelijk, hetgeen alzo ook reeds eerder werd beslist middels arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 29.09.2015.*

*...*

2.

De tussenkomen partij werpt de volgende exceptie op:

*“ ...*

*14. In casu dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij, om aan te tonen dat zij belang zou hebben bij haar verzoekschrift tot nietigverklaring, zich beroept op haar vermeende status van nabuur van het perceel van verzoekster tot tussenkomst. Alleen al uit dit nabuurschap zou volgens verzoekende partij volgen dat zij automatisch hinder en/of nadelen zou ondervinden van de vergunningsbeslissing van de Deputatie Vlaams-Brabant.*

*Deze argumentatie faalt echter in rechte.*

*Artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO bepaalt immers zeer uitdrukkelijk dat een beroep tot nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen slechts kan ingediend worden, onder meer, door elke natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.*

*In dit verband dient er op gewezen te worden dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen, in tegenstelling tot voorheen de Raad van State, niét aanvaardt dat het loutere (vermeende) nabuurschap automatisch een voldoende blijk van belang geeft om een verzoekschrift tot nietigverklaring in te dienen tegen een vergunningsbeslissing. Het vermoeden van hinder ten gevolge van nabuurschap wordt in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet weerhouden (...).*

*Zodoende dient verzoekende partij aan te tonen dat zij effectief hinder en/of nadelen ondervindt ten gevolge van de door hem bestreden beslissing.*

*15. Welnu, in casu dient echter vastgesteld te worden dat verzoekende partij helemaal geen hinder en/of nadelen ondervindt van het door haar bestreden besluit.*

*Wanneer er louter een algemene verwijzing naar ruimtelijke hinder is, die geen enkel individueel verband vertoont met de situatie van de verzoekende partij, en eerder te beschouwen is als inhoudelijke kritiek op de bestreden beslissing, ontbreekt een concrete beschrijving van de hinder en nadelen en dient het beroep afgewezen te worden als niet ontvankelijk (...).*

*Verwezen wordt naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (...):*

...

Louter nabuurschap volstaat dus niet om haar belang aan te tonen. Verzoekster toont niet aan welke hinder zij zal lijden door de door de Deputatie verleende vergunning. Zo is in het feitenrelaas reeds omstandig aangetoond dat verzoekende partij reeds voorafgaand aan de vergunningsaanvraag geconfronteerd werd met een wachtgevel van 28,27 meter (...). Zoals op bladzijde 4/10 van het bestreden deputatiebesluit wordt uiteengezet (...), wordt in voorliggende vergunning, die identiek is aan deze die verzoekster reeds eerder van het College van Burgemeester en Schepenen van Huldenberg dd. 15 november 2012 verkregen had (...), de totale bouwdiepte beperkt tot 22,75 meter op het gelijkvloers en blijft de bouwdiepte van 13,37 meter op de eerste verdieping behouden.

Verzoekster toont dan ook niet aan hoe een vermindering van de bouwdiepte door de bestreden stedenbouwkundige vergunning bijkomende hinder voor verzoekster zou veroorzaken die het evenwicht met haar perceel zou kunnen verstoren. De vergunning zal integendeel leiden tot een vermindering van de eventuele hinder.

Daarenboven vindt de uitbreiding van het pand van verzoekster tot tussenkomst zijdelings plaats. In de bestreden beslissing wordt expliciet opgenomen dat het gebouw zich op de linkse perceelsgrens bevindt en dat de uitbreidingen de vervanging van de achterbouwen en de verbreding van het pand over alle verdiepingen in de richting van de rechtse perceelsgrens (zie pagina 4/10 bestreden besluit) gebeurt. Verzoekende partij toont dan ook niet aan welke hinder zij hierdoor zou kunnen lijden.

In de bestreden beslissing wordt hieraan nog toegevoegd dat de bestaande ordening een historische situatie betreft die decennialang gekend is en dat deze bestaande ordening past in de gewenste ruimtelijke toestand voor het centrum van Huldenberg. De bestreden beslissing voegt er nog, geheel terecht, aan toe dat de beperkte hinder door de wegname bezonning en lichtinval in aanpalende woning en tuin een voorzetting is van een historisch gegroeide toestand. In de bestreden beslissing wordt terecht aangehaald dat in zoverre de impact op het buurperceel (zijnde aldus het perceel van verzoekende partij) voorheen al groter dan gemiddeld was, is dit in hoofdzaak toe te schrijven aan het afwijkende bouwprofiel van deze buur, met een zeer kleine bouwdiepte zoals die niet verder voorkomt in de directe omgeving (...).

Verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift immers enkel tot een loutere opsomming van zogenaamde hinderaspecten en nadelen zonder dat zelfs maar een poging ondernomen wordt om deze losse beweringen te preciseren en te beargumenteren. Verzoekende partij wijst er louter op dat “de druk op het perceel van verzoekster met een beperktere woning aanzienlijk zal verhogen” en “uiteraard zal dit visuele hinder voor verzoekster teweegbrengen en zal er een aanzienlijk onevenwicht worden veroorzaakt tussen twee aangrenzende percelen”.

Meer uitleg geeft verzoekende partij niet. Enige staving, duiding of stukken hieromtrent ontbreekt.

Het verzoekschrift bij Uw Raad is om die reden dan ook onontvankelijk.

...”

### 3.

De verzoekende partij antwoordt als volgt in haar wederantwoordnota:

“ ...

16. *STANDPUNTINNAME MEANDER **BIS** — In de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomende partij wordt op een uitgebreide en identieke wijze als in het kader van de eerdere vernietigingsprocedure voorgehouden dat verzoekster niet over het vereiste belang voor het instellen van een annulatieberoep zou beschikken. Meer bepaald wordt opgeworpen dat (i) verzoekster enkel gewag zou maken van haar statuut van nabuur teneinde haar belang te duiden, hetgeen conform vaste rechtspraak van de Raad uiteraard onvoldoende is, (ii) dat zij enkel op een algemene wijze het bestaan van hinder zou aangeven, en (iii) dat verzoekster van het nieuwbouwproject geen bijkomende hinder kan ondervinden daar de bouwdiepte ten opzichte van de vorige toestand wordt verminderd.*

*In de eerdere annulatieprocedure werd door de Raad terecht deze aantijgingen weerlegd en gesteld dat (i) verzoekster meer doet dan haar belang enkel te steunen op haar nabuurschap, doch duidt dat er visuele hinder wordt gecreëerd, door de uitbreiding van het zadeldak de druk op haar perceel wordt verhoogd en hierdoor eveneens een onevenwicht tussen de percelen ontstaat, (ii) verzoekster voldoende (identiek als voorliggende toelichting van haar belang) concreet haar rechtstreekse en onrechtstreekse hinder beschrijft en (iii) er tevens een aanzienlijk volume-uitbreiding in de hoogte is zodat het argument omtrent de vermindering van de hinder ingevolge de inkrimping van de bouwdiepte dient verworpen te worden (...):*

*...*

17. *Van de zijde van de Bestendige Deputatie als verwerende partij wordt, net zoals in het kader van de eerdere vernietigingsprocedure, dan ook gemeend dat verzoekster over het vereiste belang beschikt en thans zelfs uitdrukkelijk de eerdere beslissing van de Raad bijgetreden:*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij wierp naar aanleiding van het beroep dat resulteerde in het reeds vermelde arrest van 29 september 2015 (nummer RvVb/A/1516/0061) een gelijkaardige exceptie op.

Ook nu stelt de verzoekende partij in haar verzoekschrift dat zij eigenaar is van de naastgelegen woning en dat de bestreden beslissing voorziet in een aanzienlijke volume-uitbreiding van de bestaande bebouwing in de hoogte en de diepte. Hierdoor zal volgens de verzoekende partij voor haar visuele hinder ontstaan en zal er een aanzienlijk onevenwicht worden veroorzaakt tussen twee aangrenzende percelen.

2.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, omschrijft de verzoekende partij in haar verzoekschrift concreet de mogelijke hinder en nadelen die zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse zal ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, onder meer door de "aanzienlijke" volume-uitbreiding van het zadeldak waarmee plaats wordt gecreëerd voor drie extra slaapkamers, zodat het argument van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij reeds voordien geconfronteerd werd met een wachtgevel van 28,27 meter en de bouwdiepte

thans beperkt blijft tot 22,75 meter op het gelijkvloers en 13,37 meter op de eerste verdieping, zelfs niet ter zake doet.

Hetzelfde kan worden gesteld voor de in de bestreden beslissing opgenomen motivering dat het nadeel dat de verzoekende partij dreigt te ondergaan in hoofdzaak toe te wijzen is aan het profiel van haar eigen woning nu het correcte/redelijke karakter van deze overweging onderdeel uitmaakt van een onderzoek naar de grond van de zaak. Bovendien en ten overvloede kan niet worden ontkend dat de Raad, met betrekking tot dezelfde aanvraag, reeds eerder het belang van de verzoekende partij aanvaardde in het vernietigingsarrest van 29 september 2015 daarmee de gelijkaardige exceptie van de tussenkommende partij verwerpend.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet aangenomen worden.

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

### **A. Tweede middel en derde middel**

#### **1.1.**

In het tweede middel en in het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel, materieel motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij zet uiteen:

#### **1.2.**

In het tweede middel zet de verzoekende partij onder de titel “*Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*” uiteen:

“...  
26.

*Zoals blijkt uit de bewoording gehanteerd in de bestreden beslissing d.d. 28.01.2016 is de aflevering van de vergunning ingegeven door beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, met name zorgt de aanwezigheid van een frituur ter plaatse voor een centrum-ondersteunende gemeenschapsfunctie. Rekeninghoudende met deze inpassing in het ontwikkelingsbeleid zou zodoende geen rekening meer gehouden moeten worden met de plaatselijke ruimtelijke onverenigbaarheid qua terreinbezetting, bouwdiepte, bouwvolume en bouwhoogte (...):*

...  
27.

*Zoals blijkt uit art. 4.3.1 §2, 2° VCRO kan de vergunningverlenende overheid zich inderdaad bij het afleveren van een vergunning baseren op beleidsmatige gewenste ontwikkelingen:*

...  
28.

**[SCHENDING DEEL 1]** – *Zoals blijkt uit hoger onderlijnde zinssnede mag een vergunningverlenende overheid beleidsmatig gewenste doelstellingen in het kader van het aanreiken van een vergunning nastreven. Dit dient evenwel steeds naast de kenmerken van de bestaande omgeving beoordeeld te worden. Deze laatste mogen zodoende dan ook niet volkomen naast zich neer worden gelegd en als volledig irrelevant worden beschouwd in het beslissingsproces.*

*Evenwel is dit laatste wel wat er gebeurd is in de bestreden beslissing.*

29. Zoals bijgetreden door de PSA in diens advies zijn immers zowel de bouwdiepte als het bouwvolume op een absolute wijze onverenigbaar met het naastliggende perceel. Het project houdende de aanzienlijke uitbreiding van de horeca-inrichting en het woongedeelte voorziet in een bouwdiepte van 22.75m, hetgeen meer dan het dubbel behelst van de 10m aan bouwdiepte van het naastliggend perceel (...):

...

Ook de extreme volume-uitbreiding wordt terecht onaanvaardbaar geacht door de PSA daar deze enerzijds afbreuk doet aan ruimtelijke draagkracht opzichtsens het naastliggend perceel met beperkte bebouwing en anderzijds de draagkracht van het perceel zelf waarop het project zal worden ontwikkeld, wordt overschreden (...):

...

30 Daar de vergunning enkel is gesteund op beleidsmatig gewenste doelstellingen en de omgevingsaspecten hiernaast, zoals voorgeschreven in art. 4.3.1 §2, 2° VCRO, niet op een gezaghebbende wijze in overweging werden genomen om samen als grondslag voor een beslissing te fungeren, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel juncto art. 4.3.1 §2, 2° VCRO samen met het materieel motiveringsbeginsel.

Dergelijke noodzaak tot het samen in overweging nemen van zowel beleidsmotieven als bestaande ruimtelijke karakteristieken, werd zelfs reeds eerder bevestigd door de Raad van State (...):

...

31. SCHENDING DEEL 2 – In de bestreden beslissing wordt voorgehouden toepassing te hebben gemaakt van art. 4.3.1 §2, 2° VCRO teneinde vervolgens een vergunning af te leveren voor een frituur (met afhaal en restaurantgedeelte) met hierbovenop een uitgebreide woongelegenheden....:

...

... meer bepaald door het voorzien van volgende motivering (...):

...

32. Evenwel blijkt uit de parlementaire voorbereiding onderliggend aan art. 4.3.1 VCRO (voorheen art. 117 DRO) dat enkel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (naast de toets van de goede ruimtelijke ordening) in overweging mogen genomen worden wanneer deze voor rechtsonderhorigen gekend zijn (...):

...

Wat deze 'bekendheid van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' concreet inhoudt, werd nader toegelicht door de Minister naar aanleiding van de bespreking van het DRO in de commissie (...):

...

33. Nergens kan evenwel namens verzoekster enig document van de gemeente Huldenberg of van de provincie Vlaams-Brabant worden teruggevonden waarin is opgenomen dat in dat gedeelte van de Elzasstraat dan wel elders in de omgeving van Huldenberg beoogd wordt "een activiteitenzone te creëren waarin gemeenschapsfuncties en commerciële voorzieningen gegroepeerd worden om het centrum te ondersteunen voor de realisatie van leefbare centrum-ondersteunende functies". In die zin is een dergelijke beleidsvisie, mocht ze reeds bestaan in Huldenberg, dan ook niet publiekelijk gekend zoals vereist door art. 4.3.1 §2, 2° VCRO.

Ook visueel is deze beleidsvisie niet op te merken, daar in de directe omgeving van het perceel enkel woongelegenheden zijn ingeplant en het is slechts een eind verder naar de dorpskern toe is dat er een bakker aanwezig is (...). Doch deze is reeds lang ter plaatse



*aanwezig en kan zodoende allerminst een uitwerking zijn van deze voorgehouden beleidsvisie.*

*34. Gelet op het gebrek aan bekendheid van de voorgehouden beleidsvisie schendt de bestreden beslissing dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel juncto art. 4.3.1 §2, 2° VCRO samen met het materieel motiveringsbeginsel.*

*...”*

1.3.

In het derde middel zet de verzoekende partij onder de titel “Frituur met woongelegenheden versus frituur met autonome woning” uiteen:

“...

35. Mocht, onverminderd hetgeen aangehaald sub middel 2, er inderdaad in Huldenberg (dan wel in een ruimere omgeving) een dergelijk beleid gehanteerd worden....:

...

... dan nog schendt de bestreden beslissing bij het afleveren van een bouwvergunning voor het kolossale bouwproject het redelijkheidsbeginsel juncto art. 4.3.1 §2, 2° VCRO en het materieel motiveringsbeginsel.

36. De oorspronkelijke bebouwing betreft onderaan een frituur met op de verdieping een woongelegenheden met één slaapkamer. Onverminderd de bouwdiepte, waren de contouren (nokhoogte en bouwvolume) nog in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wanneer wordt gekeken naar het naastliggend perceel alsook in de ruimere omgeving.

...

37. De vergunning toegekend middels de bestreden beslissing d.d. 28.01.2016 beoogt een aanzienlijke uitbreiding van hoger aangegeven gebouw zowel opzichts als horecagedeelte als opzichts het woongedeelte.

De horec afaciliteiten worden uitgebreid met een bijkomende achterbouw ingeplant op het achterliggende met grind bedekte gedeelte zodat de totale bouwdiepte van de inrichting 22,75 m bedraagt. Deze bebouwing zal dienst doen als bijkomende opslagplaats doch zullen eveneens van daaruit actieve frituuractiviteiten worden georganiseerd.

Daarnaast wordt eveneens het woongedeelte exponentieel uitgebreid, meer bepaald wordt het volume op de eerste verdieping van het hoofdgebouw uitgebreid door de herbouw van het zadeldak waardoor dit eveneens het achterliggende bijgebouw overtrekt. Om het meer concreet voor te stellen, betaamt het er acht op te slaan dat het thans bestaande woongedeelte met 1 slaapkamer wordt uitgebreid naar een woongedeelte met 4 slaapkamers en een dressing.

Concreet ziet, gelet op het gegeven dat de bestreden vergunning reeds werd aangewend, het bouwproject er als volgt uit:

...

38. SCHENDING DEEL 1 – De bestreden beslissing schendt het redelijkheidsbeginsel juncto art. 4.3.1 §2, 2° VCRO doordat de vergunning werd afgeleverd gesteund op het gegeven dat een frituur past binnen de beleidsvoering waarbij wordt beoogd commerciële voorzieningen te creëren in de toegangswegen naar het centrum toe terwijl de vergunning niet enkel een frituur behelst doch ook een woongedeelte dat in de omgeving een buitenproportioneel karakter heeft.

Het redelijkheidsbeginsel verplicht de vergunningverlener ertoe zijn beleidsvrijheid op een correcte wijze aan te wenden (...):

...

In voorliggend geval kon in eerste instantie redenen van ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ ervoor zorgen dat een vergunning werd aangereikt voor de oprichting ter plaatse van een frituur.

*In tweede instantie kon deze beleidsvisie en beleidsvrijheid er nog voor zorgen dat het mogelijk werd gemaakt om boven het handelsgedeelte te wonen en dit, zoals bij de handelszaken in de ruime omgeving (... – bakker – krantenwinkel – slager - restaurant), middels een bescheiden woongelegenheid op de eerste verdieping.*

*Evenwel ging de bestreden vergunning veel verder en werd ver buiten de grenzen van de beleidsvisie en -vrijheid getreden door het toelaten van een bombastisch gebouw met boven de frituur een woongelegenheid met 4 slaapkamers, een dressing en alle andere gebruikelijke woonfuncties.*

*Zodoende schendt de bestreden beslissing d.d. 28.01.2016 dan ook het redelijkheidsbeginsel juncto art. 4.3.1 §2, 2° VCRO.*

39. SCHENDING DEEL 2 – *Daarnaast schendt de bestreden beslissing eveneens het materieel motiveringsbeginsel daar enkel motieven worden opgesomd om de frituur als functie ter plaatse te behouden, doch wordt geenszins aangegeven in de beslissing waarom een woongelegenheid mag voorzien worden die buitenproportioneel is ten opzichte van de naastliggende woning alsook niet gangbaar is bij het wonen boven een handelszaak (... - bakker – krantenwinkel – slager - restaurant),*  
*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Tweede middel*

*Luidens artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning beoordeeld met inachtneming van volgend beginsel :*

*...*

*Het beginsel vermeld in artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO stelt dat 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.*

*Volgens verzoekster werd deze bepaling in het bestreden besluit toegepast enerzijds zonder rekening te houden met de kenmerken van de bestaande omgeving en anderzijds zonder dat de voorgehouden beleidsvisie gekend was.*

*Eén en ander zou volgens verzoekster tevens een schending inhouden van het zorgvuldigheids-en (materieel) motiveringsbeginsel.*

*Ook deze argumentatie van verzoekster kan niet overtuigen.*

*Immers, in het bestreden besluit wordt uitvoerig gemotiveerd bij de beoordeling van het aangevraagde met de in de bestaande omgeving bestaande toestand, zo onder meer waar wordt bepaald dat:*

...

en verder waar wordt overwogen dat:

...

Hierbij wordt inderdaad ook rekening gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling waarbij er in de kern van Huldenberg wordt gestreefd naar een activiteitenzone waarin gemeenschapsfuncties een commerciële voorzieningen gegroepeerd worden om het centrum te ondersteunen.

Dit kadert perfect in de mogelijkheid voorzien in voormelde bepaling van artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO.

Het loutere feit dat er tevens rekening wordt gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kan geen inbreuk opleveren op voornoemde bepaling.

...

Hieromtrent valt in het tekstgedeelte van het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan te lezen:

...

Ook het tweede onderdeel van het tweede middel mist aldus feitelijke grondslag en dient als ongegrond te worden afgewezen.

#### Derde middel

Verzoekster herneemt de argumentatie zoals uiteengezet in het tweede middel en stelt hieromtrent dat zo er dan toch een "dergelijk beleid (zou) gehanteerd worden", dan nog zou voormelde bepaling worden geschonden, aldus verzoekster, om reden dat er "ver buiten de grenzen van de beleidsvisie en —vrijheid (werd) getreden door het toelaten van een bombastisch gebouw met boven de frituur een woongelegenheid met 4 slaapkamers, een dressing en alle andere gebruikelijke woonfuncties" en omdat er volgens verzoekster in de beslissing niet wordt aangegeven "waarom een woongelegenheid mag voorzien worden die buitenproportioneel is ten opzichte van de naastliggende woning alsook niet gangbaar is bij het wonen boven een handelszaak."

Hierbij dient toch opgemerkt dat verzoekster niet langer de schending in roept van de beginselen en bepalingen zoals deze hebben geleid tot de vernietiging van de beslissing van 24 oktober 2013 waar nog de schending werd voorgehouden van het "motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel" ingevolge (A) "onvoldoende onderbouwde weerlegging van het negatief advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar", (B) "gebrek voldoende motivering verloocheining aanzienlijk verschil in bouwdiepte" en (C) "gebrek voldoende motivering verloocheining aanzienlijk verschil in bouwvolume", doch wel in essentie stelt dat er het vergunnen ter plaatse van de woning met frituur strijdig zou zijn met artikel 4.3.1. §2, 2° VCRO, ook al zou één en ander in beginsel wel in overeenstemming zijn met de beleidsvisie van de overheid.

Verzoekster houdt in essentie voor dat het louter rekening houden met een beleidsvisie een woonhuis met handelsfunctie van een zulke omvang niet kan verantwoorden.

Welnu, zoals gesteld heeft de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en hierbij ook rekening gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de kern van het centrum van Huldenberg.

*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 opgelegde bestemmingsvoorschriften 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 het enige bezwaar zoals dit door verzoekster werd geformuleerd in het kader van het 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.*

*Hierbij dient ook opgemerkt dat ook de Raad zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht 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.*

*Welnu, de deputatie is in alle redelijkheid en zorgvuldigheid tot de conclusie kunnen komen dat de aanvraag kan worden vergund om volgende redenen:*

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- *een kleinschalige handelszaak is kernversterkend en passend binnen de kern, in een omgeving met meerdere handelszaken en andere kernondersteunende functies;*
- *een gedegen omgevingsrapport ondersteunt de inpasbaarheid in deze kern;*
- *de aanvraag voorziet in een uitbreiding van een bestaande handelszaak, zonder dat dit afgewenteld wordt op aanpalende bebouwde percelen;*
- *het gevraagde bouwprofiel is een verkleining tegenover het voorgaande en is gezien de ruimtebehoefte die samengaat met de functie aanvaardbaar;*
- *de draagkracht van het perceel is voldoende, de terreinbezetting en bebouwingsgraad is niet overdreven.*

*Noch het motiveringsbeginsel dan wel het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur worden hierdoor geschonden.*

*Rekening houdende met alle elementen van het dossier is de deputatie wel degelijk tot de conclusie kunnen komen dat noch de bouwdiepte evenmin als het bouwvolume de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang kan brengen.*

*Er kan alleszins geen strijdigheid worden vastgesteld met de in dit middel aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Het middel dient als onontvankelijk, minstens ongegrond te worden afgewezen.*

*...*

3.

De tussenkomende partij stelt nog:

*“ ...*

*4.2.2. Weerlegging van het tweede middel*

*25. Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO verplicht het vergunningverlenende bestuursorgaan om een vergunningsaanvraag aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening te toetsen. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO worden beoordeeld.*

*Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt aan welke aandachtspunten en criteria, voor zover noodzakelijk of relevant, de vergunningsaanvraag moet worden getoetst.*

*Artikel 4.3.1 § 2 VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*...*

*Uit artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria, waaronder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, in rekening kan brengen (...).*

*De beoordeling valt aldus uiteen in twee onderscheiden facetten, zoals hieronder aangegeven.*

*De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening gebeurt op basis van de in de omgeving bestaande toestand, dit is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier én met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag moeten onderzocht worden, zoals de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bodemreliëf, en het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.*

*Uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen hieromtrent volgt dat het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” een blanco begrip is, waarvan de inhoud*

*niet alleen uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien en anderzijds dat een overheid die een gewenste stedenbouwkundige politiek wenst te voeren, al dan niet in afwijking van een vorig beleid, dit concreet en openbaar dient te maken, en dit niet op één enkel project kan gaan toepassen. In het geval de vergunningverlenende overheid wijst op een gangbare ruimtelijke politiek dient zij aldus naar een duidelijke en concretiseerbare beleidsformulering te verwijzen zonder dat kan worden aanvaard dat pas bij de beslissing over een individuele aanvraag deze norm is opgesteld als weigeringsmotief (...).*

*Daarenboven kan het vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, § 2 VCRO, een toekomstige onzekere gebeurtenis niet als een vaststaand gegeven, laat staan als uitgangspunt van haar beoordeling, hanteren.*

*26. Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij die beoordeling van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand rekening moet houden. De „in de omgeving bestaande toestand“ is de voor het dossier „relevante“ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier. Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan beschikt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen (...).*

*27. Verzoekende partij poneert in het eerste onderdeel van het eerste middel dat verwerende partij zich zou beperkt hebben tot een verwijzing naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zonder bijkomend “de bestaande ruimtelijke karakteristieken” die gekoppeld zijn aan de aanvraag te beoordelen.*

*De kritiek van verzoekende partij is niet ernstig en gaat in tegen de bestreden beslissing zelf.*

*Zoals tussenkomende partij reeds aanhaalde in de weerlegging van het eerste middel, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing op uitvoerige en gemotiveerde wijze elk aspect van de aanvraag en elk aspect van de verenigbaarheid met de geldende voorschriften alsook met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld.*

*Uit de bestreden beslissing werd door verwerende partij een eigen, doorgedreven en afdoende gemotiveerde beoordeling van de aanvraag opgenomen (...). In deze beschrijving wordt geen verwijzing opgenomen naar het omgevingsrapport, doch wordt op basis van een eigen beoordeling van verwerende partij nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de verordenende planologische voorschriften(...), of de aanvraag*

*verenigbaar is met artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid en de provinciale verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater (...), of de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke verordening Toegankelijkheid (...), of de aanvraag in overeenstemming is met de draagkracht van de omgeving (...) en tot slot of er nog andere beroepsmotieven in aanmerking dienden te komen (...).*

*Uit deze omstandig gemotiveerde beoordeling van de aanvraag, wordt in de bestreden beslissing tot de conclusie gekomen dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning, omwille van de volgende redenen (...):*

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- een kleinschalige handelszaak is kernversterkend en passend binnen de kern, in een omgeving met meerdere handelszaken en andere kernondersteunende functies;*
- een gedegen omgevingsrapport ondersteunt de inpasbaarheid in deze kern;*
- de aanvraag voorziet in een uitbreiding van een bestaande handelszaak, zonder dat dit afgewenteld kan worden op aanpalende bebouwde percelen;*
- het gevraagde bouwprofiel is een verkleining tegenover het voorgaande en is gezien de ruimtebehoefte die samengaat met de functie aanvaardbaar;*
- de draagkracht van het perceel is voldoende, de terreinbezetting en bebouwingsgraad is niet overdreven; (eigen onderlijning)*

*Concreet werd in de bestreden beslissing een beoordeling van de ruimtelijke draagkracht doorgevoerd (zijnde de goede ruimtelijke ordening) op meerdere gronden. Enerzijds werd een beoordeling van de onmiddellijke omgeving opgenomen (...) en vervolgens van de ruimere omgeving (...) (...).*

*Verder wordt rekening gehouden met de bijzondere situatie op het perceel, die ontstaan is door een historisch gegroeide situatie, dit alles rekening houdend met de directe omgeving (...).*

*In dit kader wordt in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de ruime omgeving, verwezen naar het feit dat “beleidsmatig wordt in de kern van Huldenberg gestreefd naar een activiteitszone waarin gemeenschapsfuncties en commerciële voorzieningen worden gegroepeerd om het centrum te ondersteunen”. Uit deze overweging volgt louter dat de deputatie op basis van de bestaande gegevens van het dossier heeft geoordeeld dat in de kern van Huldenberg sprake is van een groepering van de genoemde functies.*

*Bijkomend wordt in de derde alinea van punt 5C (...) door verwerende partij gewag gemaakt van de zogenaamde “beleidsmatig gewenste toestand”. Hierbij wordt door verwerende partij, in tegenstelling tot wat verzoekende partij ook moge beweren, niet gewezen op een bijzondere beleidsbepaling, een aanvullende verordening of bijkomende bepalingen die naast de algemene beoordelingsgronden die volgen uit artikel 4.3.1 § 2 VCRO, van toepassing zouden zijn. Van een verplichting om deze door verzoekende partij bepaalde “ontwikkelingen” te publiceren alvorens hiervan gewag te maken in een vergunningsbeslissing, kan dan ook geen sprake zijn.*

*Deze beleidsmatig gewenste toestand, is niet de verankering van een formeel besluitvormingsproces dat aan de rechtsonderhorige diende te worden kenbaar gemaakt in het licht van de rechtspraak van Uw Raad aangaande de in artikel 4.3.1. § 2 VCRO bedoelde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar is in dit geval louter de bevestiging*



*dat de vergunningverlenende overheid erkent dat het gaat om een historisch gegroeide situatie op het perceel. In de bestreden beslissing wordt louter erkend dat het gaat om “het hernemen van een bestaande toestand met het oog op het realiseren van een beleidsmatig wenselijke toestand” (...). In de bestreden beslissing wordt hieraan duidelijk toegevoegd dat “essentieel is dat de bestaande ordening een historische situatie betreft die decennialang gekend is en dat deze bestaande ordening past in de gewenste ruimtelijke toestand voor het centrum van Huldenberg.*

*Elk van deze overwegingen, waar in de bestreden beslissing gewag wordt gemaakt van enige beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, worden deze louter toegepast op de feitelijke situatie om dan, in overeenstemming met de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door te voeren.*

*28. Uit dit alles volgt dat, in tegenstelling tot wat verzoekende partij poneert, in de bestreden beslissing alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening werden in beschouwing genomen, waarvan de zogenaamde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen slechts een beperkt onderdeel zijn geweest. Van enig gebrek aan analyse van de ruimtelijke karakteristieken, zoals verzoekende partij aangeeft, kan dan ook geen sprake zijn.*

*Aangezien deze zogenaamde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen louter de vertaling van de historisch gegroeide situatie zijn alsook van de reeds verweven functies in de kern van Huldenberg, die weldegelijk zichtbaar zijn ter plaatse, heeft de verwerende partij dan ook op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan artikel 4.3.1. § 2 VCRO waar zij wijst op een beleidsmatig wenselijke toestand.*

*In de bestreden beslissing werd louter nagegaan of de aanvraag inpasbaar is in de omgeving, dit rekening houdend met enerzijds de bestaande functies en anderzijds de historische achtergrond. Deze overwegingen in de bestreden beslissing kunnen aldus niet worden beschouwd als afzonderlijke beleidsbeslissingen waarop de bestreden beslissing is gesteund die voorafgaandelijk dienden te worden bekend gemaakt alvorens te worden gehanteerd in het kader van de verlening van een vergunning.*

*...*

#### *Weerlegging van het derde middel*

*30. Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij die beoordeling van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand rekening moet houden. De „in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier „relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier. Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan beschikt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name*

of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen (...).

31. Zoals tussenkomende partij reeds heeft aangetoond, werd in de bestreden beslissing op uitvoerige wijze ingegaan op de beoordeling van de aanvraag met de omgeving, zoals de onmiddellijke omgeving alsook met de ruimere omgeving (...).

In het bijzonder werd in de bestreden beslissing, in tegenstelling tot wat verzoekende partij ook moge beweren, heel gedetailleerd rekening gehouden met de bouwdiepte van de aanvraag en het gegeven dat deze bouwdiepte groter is dan wat gangbaar wordt toegestaan in woongebieden. Bijkomend werd in de bestreden beslissing rekening gehouden met het feit dat de bouwdiepte meer dan het dubbele is van wat op het links aanpalend perceel voorkomt. In de bestreden beslissing wordt voor de gebouwen op het links aanpalend perceel (zijnde perceel van verzoekende partij) op gedetailleerd wijze ingegaan op de bestaande configuratie ten opzichte van de aanvraag van tussenkomende partij en wordt gewezen op het feit dat het hoofdgebouw werd ontdaan van achterbouwen en de bouwdiepte slechts 10 meter bedraagt. Verder wordt in de bestreden beslissing rekening gehouden met de bouwdiepte van de verder aanpalende percelen.

De bestreden beslissing neemt verder de ruimere omgeving in acht waar wordt aangehaald dat voor de realisatie van leefbare centrum-ondersteunende functies een bouwdiepte noodzakelijk is die groter is dan gangbaar voor woningen (...).

In de bestreden beslissing wordt hieraan toegevoegd dat aangezien een handelszaak niet inpasbaar is binnen het bouwprofiel van een traditionele woning, er gangbaar wordt ingestemd met grotere bouwprofielen, teneinde te voorkomen dat het handelsapparaat in kernen wordt uitgehold (...).

Uit deze overwegingen blijkt reeds dat in bestreden beslissing weldegelijk op afdoende wijze rekening is gehouden met de situatie zoals ze zich op heden voordoet op de site, rekening houdend met de situatie van de aanpalende percelen. Dit is duidelijk de beschrijving van de bestaande toestand. Bijkomend wordt in de bestreden beslissing rekening gehouden met de ruimere omgeving en wordt een beoordeling van de aanvraag doorgevoerd van de aanvraag met de bestaande functies in de kern van Huldenberg. Bij dit alles wordt rekening gehouden met de specifieke kenmerken van de aanvraag en de impact op de omgeving. In de bestreden beslissing wordt erkend dat de bouwdiepte groter is dan voor een normale woning, maar wordt, geheel terecht, hieraan toegevoegd dat het gaat om een handelszaak en dat het aanvaardbaar is dat hiervoor, gelet op de eigenheid en aard van een dergelijke inrichting, normaal is dat een ruimere bouwdiepte wordt voorzien.

Verder wordt in de bestreden beslissing op heel gedetailleerde wijze nog ingegaan op de omvang van de aanvraag en de terreinbezetting (...):

...

In de bestreden beslissing wordt hieraan nog toegevoegd dat:

...

Uit elk van deze overwegingen blijkt dat in de bestreden beslissing, in tegenstelling tot wat verzoekende partij aanneemt in het derde middel, afdoende oog heeft gehad voor de essentiële gegevens van het aanvraagdossier. In de bestreden beslissing is uitvoerig ingegaan op de bouwdiepte van de aanvraag en op welke wijze deze als inpasbaar wordt

*beschouwd, hoe deze bouwdiepte zich verhoudt tot de onmiddellijke omgeving, hoe deze bouwdiepte zich verhoudt tot de gangbare aanvragen voor handelszaken met dergelijke indeling en hoe de aanvraag inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, de ruimere omgeving alsook het feit dat deze historisch gegroeide situatie op een redelijke en zorgvuldige wijze moet worden erkend zonder dat onrealistische eisen (zoals grondige inkrimping van de vroegere bouwdiepte) worden gesteld aan de aanvrager.*

*Dit alles maakt dat in de bestreden beslissing, in overeenstemming met artikel 4.3.1 § 2 VCRO alsook met het redelijkheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel, de vergunning werd verleend en dat de motieven hiertoe op draagkrachtige wijze zijn opgenomen in de bestreden beslissing.*

*Van enige schending van de aangehaalde beginselen en bepalingen kan dan ook geen sprake zijn.*

32. *Zonder afbreuk te doen aan het bovenstaande, kan hieraan nog worden toegevoegd dat verzoekende partij geheel ten onrechte op herhaaldelijke wijze in haar verzoekschrift gewag maakt van een zogenaamd “kolossaal bouwproject” dat “buitenproportioneel” zou zijn of nog van een “bombastisch” gebouw.*

*De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren en verbouwen van een frituur. Hieronder worden de plannen, zoals gevoegd bij de aanvraag, weergegeven. Uit deze plannen blijkt reeds, in tegenstelling tot wat verzoekende partij tot vervelens toe blijft herhalen en hernemen in haar verzoekschrift tot vernietiging, dat het niet gaat om een zogenaamd ‘kolossaal bouwproject’, dan wel om verbouwingswerken aan een frituur met woongelegenheid, die perfect inpasbaar is in de omgeving.*

*...*

*Uit bovenstaande plannen volgt dat de aanvraag die voorligt in essentie gelijklopend is met de bouwdiepte van de bestaande bebouwing, meer nog door het afbreken van het niet vergund bijgebouw in de tuin van tussenkomende partijen, komt de achterzijde van het uitgebreide gebouw op gelijke hoogte als dit op heden reeds het geval is, meer nog het af te breken bijgebouw bevindt zich op een verdere bouwdiepte dan het geval zal zijn na de afwerking van de vergunde werken volgens de bestreden beslissing.*

*De uitbreiding zoals gepland door verzoekster tot tussenkomst, betreft in essentie een uitbreiding aan de andere zijde van de bestaande gebouwen dan de zijde waar verzoekende partij woonachtig is. Aan de eigenlijke configuratie (bouwdiepte) ter hoogte van de grens van de site met de woning van verzoekende partij, wordt door de bestreden beslissing geen wijziging aangebracht.*

*Uit de vergelijking van het “inplantingsplan – bestaande toestand” met het “inplantingsplan – ontworpen toestand” blijkt immers dat er aan de bestaande bouwdiepte van 28,27 meter helemaal niets wordt gewijzigd (...). De vergunning voorziet dus niet in een verdere gelijkvloerse achterwaartse uitbreiding van het pand van verzoekster tot tussenkomst. Integendeel, uit een vergelijking van deze twee inplantingsplannen blijkt duidelijk dat een hierop aansluitend bijgebouw met een bouwdiepte van 5 meter na uitvoering van de aangevraagde verbouwingswerken gesloopt zal worden. Uit de inplantingsplannen blijkt tevens dat verzoekster tot tussenkomst enkel wensen uit te breiden richting de toegangsweg naar de gemeentelijke sporthal, dus van verzoekster weg. Het wordt door de PSA niet ontkend dat deze louter zijwaartse uitbreiding geen*

enkele bijkomende hinder voor verzoekster kan meebrengen. Ook de voorziene groendaken zullen de ecologische voetafdruk verminderen.

*Uit de vergelijking van de vorige toestand (anno 2012) met de huidige toestand, dit aan de hand van de doorsnede van de zijgevel, zoals deze deel uitmaakt van de vergunde plannen, vergeleken met de foto van de bestaande toestand (...) blijkt zulks ook duidelijk:*

*Vorige toestand voor de verbouwingswerken (2012):*

*...*

*Huidige toestand zoals uitgevoerd conform de vergunning zoals verleend door de deputatie op 23 oktober 2013 (later vernietigd door Uw Raad en thans andermaal vergund door de bestreden beslissing):*

*...*

*Op bovenstaand plan blijkt dat de nokhoogte van het pand van verzoekster tot tussenkomst na de verbouwing slechts een tachtigtal centimeter hoger zal zijn dan de nokhoogte van het pand van verzoekende partij en dat het gabarit van beide woningen beter op elkaar zal afgestemd worden.*

33. Daarenboven kan worden aangehaald dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de aanwezige bebouwing en functies in de omgeving.

*Dit werd duidelijk uiteengezet in het omgevingsrapport van MAVA (...), waarin wordt uiteengezet dat:*

*“ Zoals reeds aangegeven is Meander gelegen op een economische drager van het centrum van Huldenberg. Deze drager ontsluit heel wat centrumondersteunende functies zoals een slager, een bakker, een ijssalon een supermarkt, een optiekzaak, een vrij beroep. Daarnaast maken de maatschappelijke functies die voor een belangrijk deel ontsluiten langs deze drager, een belangrijk aandeel uit van de centrumfuncties. Het gaat dan over een polyvalente ruimte, sportcomplex, basisschool en kinderopvang.*

*Tussen het gemeenteplein en het scholencomplex bevindt er zich langs de onpare zijde van de Elzasstraat maar één gebouw dat uitsluitend voor wonen is ingevuld. Het gaat hier over Elzasstraat nr. 11. In dit pand werd eertijds een kapsalon uitgebaat dat door de huidige eigenaar is omgevormd tot woning. Dit geeft aan dat dit pand gelegen is in een kerngebied van het dorp.*

*In dergelijke zones wordt de hinder van centrumondersteunende functies voor de omgeving als normaal aanvaard voor zover de schaal niet wordt overschreden. Zoals hoger beschreven is dat niet het geval. Het is eerder de woning op huisnummer 11 die als “vreemd” dient gezien te worden in deze omgeving door het ontbreken van een handelszaak. De huidige eigenaar heeft zelf het initiatief genomen om de woning te onttrekken aan de commerciële functie die het eertijds had, een kapper is bij uitstek een woonondersteunende functie.*

*De aanwezige en vergunde functies zijn ofwel gecombineerd met wonen (handel, horeca, diensten) ofwel van maatschappelijke aard. Waar een woonfunctie aanwezig is, is een grotere bouwdiepte van het gelijkvloers aanvaard. De Spar is hiervan een duidelijk voorbeeld waarbij het magazijn op het gelijkvloers en de parking zeer diep insnijden in het woonweefsel. Door de sterk centrumondersteunende functie van deze lokale supermarkt, wordt deze hinder voor de omgeving maatschappelijk aanvaard en dient deze door de aanwezige bewoners ook in die context beleefd te worden.*

*Zuiver residentiële functies komen in Huldenberg voornamelijk voor langsheen de flanken van de IJsevallei. De rustige woonomgeving die hier de hoofdtoon bepaalt is nooit te verwachten in een centrum zoals Elzasstraat 11.*

*Zoals hoger aangegeven is het faciliteren van centrumondersteunende functies in deze zone ook ruimtelijk gewenst. In die zin hoort een eethuis, wat een eerder rustige functie in deze heel dynamische omgeving is, hier perfect thuis.”*

*Dit wordt ook erkend in de bestreden beslissing waar wordt gewezen op de kernversterking met groepering van de gemeenschapsfuncties (...).*

*Daarenboven wordt in het omgevingsrapport gewezen op de verenigbaarheid met de schaal van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (...):*

*“ Het beoordelen van de impact van een aanvraag op de onmiddellijke omgeving wordt onderzocht op basis van de schaal van de onmiddellijke omgeving. Deze wordt bepaald door de bezettingsgraad van de bebouwing op de percelen en door de aanwezigheid en nieuwe functies.*

*Op deze locatie is sinds 1933 een handelszaak aanwezig, sinds 1995 wordt het handelshuis als eethuis uitgebaat. De bouwdiepte van het originele pand bedroeg 28,27m dewelke door de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning werd teruggebracht tot 22,75m. De grotere bouwdiepte werd in de afgeleverde vergunning gemotiveerd door de aanwezigheid van een handelszaak in het pand. De bebouwingsgraad op het terrein werd bijgevolg verkleind zoals geïllustreerd door bijgaande luchtfoto's (fig. 12 en 13). De bestaande parking werd behouden.*

*Bebouwingsgraad*

*De bebouwingsgraad wordt bepaald door de bebouwde vloeroppervlakte van de gebouwen op het terrein zonder rekening te houden met de aangebrachte verhardingen.*

*De bebouwingsgraad op de site Meander bedraagt 30% t.o.v. de oppervlakte van het terrein. De bebouwingsgraad op huisnummer 11 bedraagt 17% (voor het uitvoeren van verbouwingswerken bedroeg deze 19%). Hierbij wordt evenwel opgemerkt dat een deel van de te slopen gebouwen werd behouden en dat het vergunde terras ruimer werd uitgevoerd dan vergund. De bebouwinggraad op huisnummer 9 (ijssalon) bedraagt 48% en deze van het sportcomplex bedraagt 40%.*

*Er mag dus aangenomen worden dat de bebouwingsgraad van de site in overeenstemming is met de bebouwingsgraad in de onmiddellijke bebouwde omgeving. De bebouwingsgraad van de woning met huisnummer 11 is eerder klein ten opzichte van de onmiddellijke bebouwde omgeving. Uit foto's 4 en 5 blijkt dat de hoge bijgebouwen van het ijssalon (huisnummer 9) een bijzonder grote impact hebben op de tuinbeleving van huisnummer 11. Tegelijk kan vastgesteld worden dat de bebouwing van de site zelf geen abnormale impact heeft op de tuinbeleving van huisnummer 11. De tuin van de site wordt al decennia lang als parking gebruikt. Door de aanwezigheid van een gesloten tuinafsluiting tussen beide percelen, heeft deze parking geen gewijzigde impact op de tuinbeleving van huisnummer 11.”*

*Verder wordt aangehaald dat een zekere impact van de parking op de tuinbeleving van huisnummer 11 niet uitgesloten kan worden. Toch dient hier een nuancering gemaakt te worden. De openingsuren van het eethuis zijn eerder beperkt en lopen van woensdag tot en met vrijdag over de middag van 11u30 –14u, van woensdag tot en met zondag van 17u tot 22u met uitzondering van vrijdag (tot 22u30) en zondag (tot 21u30). De visuele verstoring die zou kunnen ondervonden worden in de tuin van huisnummer 11 is eerder*

*beperkt omwille van de aanwezigheid van de gesloten tuinafsluiting die rechtstreeks inkijk haast onmogelijk maakt. De geparkeerde wagens zijn door de aanwezige tuinafsluiting ook niet waarneembaar vanuit de tuin van huisnummer 11. Bovendien bewijst bovenstaande foto dat op het terras achter woning nr. 11 wordt geparkeerd wat niet gangbaar is bij woonfuncties.*

*Het beperken van het gebruiksgenot voor de tuin van huisnummer 11 door de aanwezigheid van het eethuis is bijgevolg verwaarloosbaar. Waar tuinen naast elkaar gelegen zijn in een woonomgeving, is er ook verstoring van rust en privacy door de omwonenden bij het gebruik van hun tuin. Deze verstoring is mogelijk zelfs nog groter dan de verstoring die nu wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de parking ter hoogte van de tuinzone (...).*

*In de bestreden beslissing wordt aan ook geheel terecht aangenomen dat (...):*

*...*

*34. Verzoekende partij toont in haar verzoekschrift, buiten enkele losse, niet gestaafde beweringen en één alleenstaande foto (...) niet in het minste aan dat de vergunning betrekking zou hebben op een gebouw dat dermate ingrijpend de omgeving zou aantasten dat gewag zou kunnen gemaakt worden van een “kolossaal” bouwproject dat als “buitenproportioneel” moet worden beschouwd.*

*Verzoekende partij slaagt er evenmin in om op redelijke wijze aan te tonen dat in de bestreden beslissing geen rekening zou worden gehouden met de feitelijke bestaande toestand of met de onmiddellijke of ruimere omgeving.*

*Zoals tussenkomende partij omstandig en aan de hand van de tekst van de bestreden beslissing zelf, heeft aangetoond, werd in de bestreden beslissing op gedetailleerde wijze rekening gehouden met elk van deze elementen.*

*In de bestreden beslissing werd dus aan de hand van dossier en de feitelijkheden geheel terecht tot het verlenen van de vergunning besloten.*

*Het kan dan wel zijn dat verzoekende partij het niet eens is met de vergunning en de werken die worden uitgevoerd door tussenkomende partij, maar dat impliceert niet dat zij niet zou moeten aantonen dat in de bestreden beslissing niet op afdoende wijze tot de beslissing is gekomen. Waar verzoekende partij geheel gratis aangeeft dat het om een kolossaal bouwproject gaat moet zij dat afdoende aantonen (wat zij niet doet) en moet zij hierbij aantonen dat de verwerende partij dit niet in rekenschap zou hebben gebracht.*

*Verzoekende partij blijft echter in gebreke één van beide aannames aan te tonen.*

*35. Volledigheidshalve brengt tussenkomende partij nog bijkomende vergunningen bij van de omliggende inrichtingen die elk over een grotere bouwdiepte en omvang beschikken (...).*

*Het gaat om:*

- een stedenbouwkundige vergunning verleend door de deputatie Vlaams Brabant van 6 augustus 2015 met betrekking tot het slopen van een woning en het bouwen van een appartementsgebouw te Huldenberg, Elzasstraat 8*
- een stedenbouwkundige vergunning verleend door de gemeente Huldenberg van 3 juli 2014 met betrekking tot het slopen van een woning en garage en het bouwen van een appartementsgebouw met 5 wooneenheden en een handelszaak, gelegen te Huldenberg, Gemeenteplein 6*

- een stedenbouwkundige vergunning verleend door de gemeente Huldenberg van 10 maart 2016 met betrekking tot het slopen van een woning en bijgebouwen en bouwen van 9 appartementen, polyvalente ruimte, gemeenschappelijke ruimten en 1 commerciële ruimte en 18 ondergrondse en 2 bovengrondse parkeerplaatsen, gelegen te Huldenberg, Elzasstraat 22

*Hieruit blijkt eveneens, naast hetgeen tussenkomende partij hierboven reeds heeft uiteengezet, dat in de bestreden beslissing geheel terecht is uitgegaan van een inpasbaarheid van een frituur met woongegelegenheid in de onmiddellijke, maar ook in de ruime omgeving.*

36. *Waar verzoekende partij nog verwijst naar de omliggende handelszaken, waarvan zij aanneemt dat deze handelszaken van een meer geringe omvang zijn, reden waarom de huidige aanvraag niet had mogen worden vergund, moet zulks worden tegengesproken.*

*Tussenkomende partij verwijst in het bijzonder naar de “slager” (en waarvan een foto van deze slagerij wordt opgenomen in stuk 13 van verzoekende partij).*

*Het gebouw waarvan verzoekende partij gewag maakt, bestaat echter niet meer. Deze oude beenhouwerij bevond zich op de hoek van het Gemeenteplein en het begin van de Elzasstraat, dicht bij de site van tussenkomende partij, doch deze werd volledig afgebroken. Tussenkomende partij voegt hieraan dan ook de digitale plannen en foto's toe die wijzen op de nieuwbouw die gaande is van de beenhouwerij (...).*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, betreft het een gelijkaardige situatie als bij de voorliggende aanvraag, alleen is deze nieuwbouw veel groter. Het betreft een nieuwbouwpand met op het gelijkvloers een handelsruimte en daarboven 3 volwaardige bouwlagen, terwijl huidige aanvraag slechts 1 bouwlaag boven de handelsruimte heeft, de slaapkamers liggen immers onder de dakhelling. Het nieuwbouwpand is aanzienlijk groter dan de vorige oude beenhouwerij. Er zijn 5 ruime appartementen met elk 2 slaapkamers, voorzien van ruime terrassen. Tevens is er een liftkoker. De nok en ook de kroonlijst is bijgevolg hoger dan huidige aanvraag : respectievelijk 12.56 m t.o.z. van 12.09 m (Meander), 9.20 m t.o.z. van 9.09 m en 6.36 m (Meander). De laagste kroonlijst bij huidige aanvraag volgt aan de straatzijde het bouwprofiel van de aanpalende woning, terwijl het nieuwbouwpand aan de straatzijde hoger komt dan de buur (zie doorsnedes en profielen).*

*Het is duidelijk dat verzoekende partij tevergeefs probeert aan te tonen dat de vergunning niet had mogen worden verleend, gelet op de beweerde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening en de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht.*

*De bestreden beslissing, de afdoende motivering in deze bestreden beslissing en de stukken van het dossier alsook de feitelijke elementen van de onmiddellijke omgeving, tonen duidelijk de inpasbaarheid aan.*

37. *Hieruit volgt dan ook dat de PSA in zijn verslag, waarnaar wordt verwezen door verzoekende partij, een verkeerde feitelijke beoordeling heeft gedaan van de omgeving, zodat in de bestreden beslissing weldegelijk tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kon worden besloten, en de vergunning worden verleend.*

Hierbij dient er worden op gewezen dat krachtens artikel 4.7.22 VCRO de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een gemotiveerd verslag moet opstellen en dat dit verslag een belangrijke rol speelt in de beroepsprocedure, aangezien art. 4.7.23 §1 VCRO expliciet bepaalt dat de deputatie een beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het is dus van pertinent belang dat de feitenvinding waarop de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is gesteund dan ook adequaat en afdoende is. Wanneer zulks niet het geval is, dient dan ook op gemotiveerde wijze worden afgeweken van het verslag, zoals in voorliggend geval ook is gebeurd in de bestreden beslissing, en waarbij hiertoe een absolute noodzaak voorlag, reden waarom geheel terecht de vergunning werd verleend, dit aangezien de aanvraag perfect inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en dus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“ ...

#### **TWEEDE MIDDEL**

...

43. STANDPUNT DEPUTATIE & AANVRAGER — BESTREDEN BESLISSING PUNT D — Door de verwerende en tussenkomende partij wordt voorgehouden dat wél rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving, zijnde de flankerende percelen zoals dit van verzoekster, waarbij de hele motivering voorzien onder punt d van de bestreden beslissing wordt herhaald. Hierbij dient inderdaad vastgesteld te worden dat de enorme verschillen ten overstaan van het perceel van verzoekster worden beschreven, vervolgens vastgesteld dat het enorme bouwproject hierop op geen enkel punt aansluit doch een vergunning wordt afgeleverd (zodat in se geen rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving) met als enige reden (...):

"d) De aanvraag werd, verwijzend naar de centrumondersteunende functie, die een grotere bouwdiepte verantwoordt."

Evenwel blijft dit nog steeds in strijd met de bestendige visie van de Raad van State in het kader van het aanreiken van een vergunning gesteund op beleidsoverwegingen, nooit mag hierbij immers de inpasbaarheid opzichts de onmiddellijke omgeving volledig worden verloochend (...):

...

48. STANDPUNT DEPUTATIE — GEMEENTELIJK RUIMTEJJK STRUCTUURPLAN HULDENBERG — Door de verwerende partij wordt opzichts dit punt voorgehouden dat er wel een bepaald beleid voorhanden is en eveneens werd opgetekend waarna door haar wordt verwezen naar het Gemeentelijke Ruimtelijk Structuurplan Huldenberg waarin opgenomen is dat o.a. de Elzasstraat een aanloop is tot het gemeenteplein, hetgeen het centrumhart is van de gemeente.

Evenwel wordt in de toelichting door de Minister naar aanleiding van de bespreking van het DRO in de commissie nèt expressis verbis aangegeven dat ter verantwoording van beleidsmatige beslissing niet enkel mag verwezen worden naar een Ruimtelijke Structuurplan (...):

...

#### **DERDE MIDDEL**



57. *STANDPUNT DEPUTATIE — Door verwerende partij wordt opzichtens voormeld aspect enkel aangegeven dat zij over eigen appreciatiebevoegdheid beschikt en de Raad bij haar beoordeling zich niet in haar plaats mag stellen als alsdan bevoegde administratieve overheid. In die zin wordt dan ook door haar gemeend dat haar appreciatie van het bouwproject 'een — kleinschalige — handelszaak' onaantastbaar is (...):*

...

58. *Evenwel betaamt het vast te stellen dat deze appreciatie-invulling van het project als 'kleinschalig' flagrant incorrect is en afwijkt van de normaal te verwachten appreciatie, zodat alleszins een ander wel-zorgvuldig handelend bestuur alleszins nooit de bebouwing zou waarderen als kleinschalig. Zodoende schendt de bestreden beslissing het redelijkheidsbeginsel.*

59. *STANDPUNT INNAME AANVRAGER — Namens tussenkomende partij wordt opzichtens de vergelijking met de andere handelszaken in de omgeving (...) aangegeven dat ondertussen eveneens de handelszaak van de slager is uitgebreid.*

*Evenwel dient vastgesteld te worden dat de slager gelegen is in het kerngebied, zijnde het Gemeenteplein, van Huldenberg en zich omringt door enkele appartementsgebouwen. In die zin zijn de overige referentiepunten dan ook belangrijker daar deze zich in de Elzasstraat bevinden en niet zozeer onmiddellijk aansluiten op het Gemeenteplein.*

...”

5.

In haar laatste nota volhardt de verwerende partij in haar verweer.

6.

De tussenkomende partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

#### 4.2.2 Weerlegging van het tweede middel

...

28bis. *In haar wederantwoordnota voegt verzoekende partij in wezen niets essentieel toe aan haar reeds ontwikkelde argumentatie in het tweede middel. Verzoekende partij herhaalt in essentie dat niet zou kunnen worden aangenomen dat het gaat om een kleinschalige handelszaak die ruimtelijk niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. Verzoekende partij meent dat verwerende partij zich niet kan verschuilen achter de haar toekomende appreciatiebevoegdheid inzake.*

*Verzoekende partij kan niet worden bijgetreden.*

*Zoals blijkt uit de bestreden beslissing en zoals ook wordt bevestigd in de antwoordnota van verwerende partij, kwam het zeker aan verwerende partij toe om op concrete wijze, aan de hand van de ingediende aanvraag en bijhorende plannen, te oordelen of de beoogde constructie al dan niet verenigbaar is met de omgeving en kon verwerende partij in het kader van deze beoordeling dan ook nagaan of de constructie al dan niet kon worden beschouwd als een kleinschalige handelszaak. Het is niet omdat verzoekende partij meent dat aan het karakter van “kleinschaligheid” niet zou zijn voldaan en zij het dus niet eens is met het standpunt van verwerende partij, dat verwerende partij daarom geen*

*afdoende beoordeling heeft doorgevoerd voor wat betreft de schaal van het gebouw en de impact op de omgeving. Verzoekende partij moet nog steeds aantonen voor Uw Raad dat verwerende partij heeft nagelaten om op afdoende wijze de onmiddellijke omgeving in rekenschap te brengen. Verzoekende partij slaagt hierin echter niet.*

*Verwerende partij merkt in die zin dan ook terecht op dat in de bestreden beslissing werd ingegaan op de beoordelingscriteria bedoeld in artikel 4.3.1 § 2, 2° VCRO.*

*Verwerende partij bevestigt dan ook dat rekening werd gehouden met ondermeer de beleidsmatige ontwikkelingen, waaronder het GRS en het feit, zoals verwerende partij zelf aangeeft, dat er in de kern van Huldenberg wordt gestreefd naar een activiteitszone waarin gemeenschapsfuncties en commerciële voorzieningen worden gegroepeerd om het centrum te ondersteunen.*

*Het gegeven dat verwerende partij ook rekening zou gehouden hebben met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan doet hieraan geen afbreuk. Uit de vaststaande rechtspraak van Uw Raad volgt inderdaad dat verwerende partij hiermee rekening kan houden, voor zover deze beleidsmatige ontwikkelingen gekend en gepubliceerd zijn, zodat elke aanvrager en belanghebbende hiermee rekening kan houden en deze ook kan consulteren. Het betreft geen verplichting voor de vergunningverlenende overheid om hiermee rekening te houden, doch in het licht van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO gaat het om mogelijkheid om desgevallend rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (...). Hoe verzoekende partij hieruit dan afleidt dat verwerende partij tekortgeschoten is in haar beoordelingsbevoegdheid is niet duidelijk. Welintegendeel, verwerende partij heeft in de bestreden beslissing alle beoordelingscriteria van artikel 4.3.1. § 2 VCRO in ogenschouw genomen en heeft hiervoor ondermeer verwezen naar het GRS dat de inpasbaarheid verder ondersteunt. Nergens uit de VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid dit niet zou mogen doen, welintegendeel.*

*...*

#### 4.2. Weerlegging van het derde middel

*...*

*38. Verzoekende partij voegt er verder nog aan toe dat de verwijzing naar de andere handelszaken in de omgeving, zoals gedaan door tussenkomende partij, niet dienstig zou zijn nu dit geen relevante referentiepunten zijn.*

*Waar verzoekende partij er op wijst dat niet zou kunnen verwezen worden naar de omliggende handelszaken, heeft tussenkomende partij, ondermeer ter weerlegging van het door verzoekende partij ingeroepen derde middel, er reeds op gewezen dat de aanvraag inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Tussenkomende partij verwees in haar verzoekschrift tot tussenkomst en de schriftelijke uiteenzetten in het bijzonder naar de "slager" (en waarvan een foto van deze slagerij wordt opgenomen in stuk 13 van verzoekende partij). Het gebouw waarvan verzoekende partij gewag maakt, bestaat echter niet meer. Deze oude beenhouwerij bevond zich op de hoek van het Gemeenteplein en het begin van de Elzasstraat, dicht bij de site van tussenkomende partij, doch deze werd volledig afgebroken. Tussenkomende partij voegde hieraan dan ook de digitale plannen en foto's toe die wijzen op de nieuwbouw die gaande is van de beenhouwerij (...).*

*Tussenkomen de partij voegt hieraan nog meer recente foto's van dit bouwproject toe waaruit precies blijkt dat het project in ver gevorderde staat is en dat het om een grootschalig project gaat (...).*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, betreft het een gelijkaardige situatie als bij de voorliggende aanvraag, alleen is deze nieuwbouw veel groter. Het betreft een nieuwbouwpand met op het gelijkvloers een handelsruimte en daarboven 3 volwaardige bouwlagen, terwijl huidige aanvraag slechts 1 bouwlaag boven de handelsruimte heeft, de slaapkamers liggen immers onder de dakhelling. Het nieuwbouwpand is aanzienlijk groter dan de vorige oude beenhouwerij. Er zijn 5 ruime appartementen met elk 2 slaapkamers, voorzien van ruime terrassen. Tevens is er een liftkoker.*

*De nok en ook de kroonlijst is bijgevolg hoger dan huidige aanvraag : respectievelijk 12.56 m t.o.z. van 12.09 m (Meander), 9.20 m t.o.z. van 9.09 m en 6.36 m (Meander). De laagste kroonlijst bij huidige aanvraag volgt aan de straatzijde het bouwprofiel van de aanpalende woning, terwijl het nieuwbouwpand aan de straatzijde hoger komt dan de buur (zie doorsneden en profielen).*

*Het is duidelijk dat verzoekende partij tevergeefs probeert aan te tonen dat de vergunning niet had mogen worden verleend, gelet op de beweerde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening en de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. De bestreden beslissing, de afdoende motivering in deze bestreden beslissing en de stukken van het dossier alsook de feitelijke elementen van de onmiddellijke omgeving, tonen duidelijk de inpasbaarheid aan.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

De verzoekende partij stelt in essentie dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening er enkel rekening werd gehouden met 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' zonder dat deze evenwel voldoende kenbaar waren en zonder daarnaast tevens rekening te houden met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand (qua bouwdiepte, -hoogte en -volume).

De verzoekende partij voert aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het aangevraagde wel heeft getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand en hierbij de stelling van de verzoekende partij is bijgetreden dat het aangevraagde disproportioneel is in vergelijking met de onmiddellijke omgeving en dan meer bepaald met woning van de verzoekende partij. De verzoekende partij is bijgevolg van oordeel dat de verwerende partij aldus is tekortgeschoten aan haar motiveringsplicht en aldus een onzorgvuldige en onredelijke beslissing heeft genomen door enkel rekening te houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en met verderop gelegen gebouwen.

##### *2.*

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO dat voorschrijft dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand doch daarbij rekening kan

houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de in artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

### 3.1

De Raad stelt vast dat de ‘*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*’ enkel samenhangen met de wens om in de kern van de gemeente Huldenberg te streven naar een activiteitenzone waarin commerciële voorzieningen en gemeenschapsfuncties worden gegroepeerd. In die zin is volgens de bestreden beslissing een bouwdiepte noodzakelijk die groter is dan gangbaar voor woningen en dat mits het toelaten van grotere bouwdieptes aldus wordt vermeden dat het handelsapparaat in kernen wordt uitgehold.

Het begrip ‘*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*’ in de context van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO vormt, anders dan de verwerende partij lijkt aan te nemen, op zich evenwel geen vrijgeleide om in strijd met de in de omgeving bestaande toestand, als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening, een specifiek project, zelfs al wordt aldus deze of gene beleidsdoelstelling nagestreefd, zonder meer te vergunnen. De in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bedoelde ‘*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*’ slaan immers op de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde criteria en aandachtspunten en eventuele ‘*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*’ die betrekking hebben op die aandachtspunten en criteria.

‘*Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*’ in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO veronderstellen een duidelijk, concreet en kenbaar (ruimtelijk) beleid met betrekking tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde criteria en aandachtspunten en vormen op zich geen grond om in individuele dossiers afwijkingen op de in de omgeving bestaande toestand te vergunnen. De in de omgeving bestaande toestand is in ogenschouw te nemen bij het onderzoek naar de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, ook indien er beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn.

### 3.2

De verwerende partij laat, buiten de vermelding van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling, volledig na om te toetsen wat de invloed is op de meest onmiddellijke omgeving die de woning van de verzoekende partij behelst en dit terwijl de bestreden beslissing zelf stelt dat deze slechts tien meter diep is en deze diepte zich voortzet op de andere percelen. Hierover stelt de bestreden beslissing enkel dat er een historisch gegroeide situatie is, dat de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt gereduceerd en op de verdieping behouden, dat het dak, hoewel het hoger zal komen dan dat van de woning van de verzoekende partij, geen overdreven volume bevat, dat het bouwprofiel relatief klein blijft en dat de hinder voor de verzoekende partij in hoofdzaak toe te wijzen is aan het afwijkende profiel van haar eigen woning.

Met verwijzing zowel naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als naar wat de Raad reeds eerder oordeelde in het arrest van 29 september 2015 (nummer RvVb/A/1516/0061), is de historiek naar het oordeel van de Raad in deze als belangrijk te beschouwen aangezien de diepere bouwdiepte op het gelijkvloers, hoewel historisch gegroeid, naar aanleiding van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg 15 november 2012 slechts behouden werd in zoverre de destijds bestaande achterstaanplaats/bergruimte/opslagruimte niet zou worden gesloopt. Louter verwijzen naar het historisch ontstaan van de bouwdiepte, die meer dan het dubbele bedraagt dan de woning van de verzoekende partijen, is juist een ontkenning van de historiek waarin werd geoordeeld dat bij een sloop er geen nieuwbouw mocht worden gezet die nog zo diep zou komen zoals trouwens ook gesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

### 3.3.

Bovendien moet samen met de verzoekende partij worden vastgesteld dat er op geen enkele wijze wordt getoetst aan de bouwhoogte en het –volume nu moet worden vastgesteld op basis van de plannen dat de nokhoogte gevoelig wordt verhoogd en het dak niet louter de oorspronkelijke woning overspant doch ook een deel van wat vroeger bijgebouw was en zo over een diepte van 13,74 meter volledig van een zadeldak wordt voorzien daar waar dat bij de verzoekende partij slechts over een diepte van tien meter is.

De verzoekende partij stelt terecht dat hieromtrent in de bestreden beslissing geen enkele motivering te lezen valt, behoudens de loutere stelling dat het volume van het dak niet overdreven is. De verwerende partij bedient zich aldus van een stijlformule zonder het aangevraagde concreet te toetsen aan de in de omgeving bestaande toestand. Mede in het licht van de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt kan een dergelijke beoordeling allerminst afdoende genoemd worden.

Bovendien moet worden gesteld dat enkel en alleen omwille van “*wenselijkheid, redelijkheid, continuïteit en rechtszekerheid*” geen rekening houden met de historiek in een dossier niet te beschouwen is als een zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand van het aangevraagde. Dit geldt nog minder voor de stelling dat de ‘fout’ voor de hinder bij de verzoekende partij zelf ligt. Eveneens moet worden vastgesteld dat de negatieve verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals meermaals gesteld, nog steeds niet op een gemotiveerde wijze zijn weerlegd door aldus te overwegen in het bestreden beslissing.

Tot slot dient de Raad vast te stellen dat, wat de omgevingsanalyse betreft, er enkel wordt gesteld dat er in de omgeving nog gebouwen zijn met een veel grotere schaal, hoge terreinbezetting en zwaardere bouwprogramma’s zonder dat wordt aangegeven waar deze zich ten opzichte van de aanvraag bevinden en dit in vergelijking met de woning van de verzoekende partij. Er is in die zin dan ook sprake van niet meer dan een stijlclausule.

### 4.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overig middel**

Het eerste middel wordt niet besproken aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MEANDER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren/verbouwen van een woning met frituur op een perceel gelegen te Huldenberg, Elzasstraat 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 801M.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER