

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0460 van 6 augustus 2013  
in de zaak 1112/0515/SA/4/0511

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Joseph [REDACTED]  
kantoor houdende te 3400 Landen, Brugstraat 17  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc VAN BEVER  
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, P. Woutersstraat 32, bus 7  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc DEWAELE  
kantoor houdende te 3400 Landen, Stationsstraat 108A  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 maart 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant van 6 januari 2012 waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een ecohuis met bijhorende cafetaria.

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

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

Bij arrest van 5 december 2012 met nummer S/2012/0241 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 februari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joseph ■■■ die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Evert VERVAET die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lieven DUCHATEAU die loco advocaat Marc DEWAELE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. RECHTSPLEGING - VOORBEHOUD**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt in de wederantwoordnota een “voorbehoud bij huidige procedure” te maken omdat zij onmogelijk op een adequate, dienstige en pertinente wijze haar recht heeft kunnen uitoefenen door de termijn voor het indienen van een wederantwoordnota en doordat de griffie van de Raad gedurende enkele dagen niet toegankelijk was voor raadpleging van het administratief dossier.

### *Beoordeling door de Raad*

Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij tijdig een wederantwoordnota heeft neergelegd, met een uiteenzetting van feitelijke gegevens, een uiteenzetting inzake de middelen, een uiteenzetting van haar belang overheen 4 pagina's, hetgeen paradoxaal is met argumentatie van de verzoekende partij dat zij haar recht om een wederantwoordnota in te dienen niet dienstig heeft kunnen uitoefenen. Bovendien heeft de verzoekende partij na het indienen van de wederantwoordnota geen bijkomende schriftelijke of mondelinge toelichting gegeven, waaruit zou kunnen blijken dat zij haar wederantwoordnota niet op dienstige wijze heeft kunnen redigeren.

Bovendien kan een voorbehoud niet beschouwd worden als een exceptie.

#### IV. TUSSENKOMST

Het [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 15 juni 2012 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift te bezorgen van de actueel geldende statuten.

In het vermeld arrest van 5 december 2012 met nummer S/2012/0241 werd het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk verklaard. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

#### V. FEITEN

Op 9 september 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ecohuis met bijhorende cafetaria”*. Het ecohuis met bijhorende cafetaria zal worden gebouwd na afbraak van een bestaande loods. Er worden ook drie parkeerplaatsen voorzien voor mobilhomes in grasdallen en nieuwe beplanting.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in een parkgebied en woongebied met landelijk karakter.

Het perceel [REDACTED] is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde woningen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 2006.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 oktober 2011 tot en met 19 november 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij.

De gewestelijke erfgoedambtenaar brengt op 14 september 2011 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 4 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant brengt op 20 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verwerende partij beslist op 6 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Het project voorziet het herbouwen van een zonevreemd gebouw op dezelfde plaats. Het betreft een hoofdzakelijk vergund en niet verkrotte constructie. De basisrechten voor zonevreemde gebouwen zijn van toepassing in alle gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze basisrechten aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere*

voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw. Het geldende deelrup "Watermolenhoeve" legt geen bijkomende beperkingen op voor het betreffende gebouw. Het herbouwde volume is beduidend kleiner dan het bestaande gebouw en behoudt de elementaire architecturale kenmerken van het bestaande gebouw. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van artikel 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bestemming als cafetaria/ecohuis is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het deelrup "Watermolenhoeve". De cafetaria staat in relatie tot het aanpalende park "■" en heeft bijkomend een functie als tentoonstellingsruimte in functie van het promoten van het gebruik van duurzame materialen en energiezuinig wonen. In ieder geval is het gebruik van een gebouw in het kader van een gemeenschapsvoorziening niet vergunningsplichtig zoals bepaald in artikel 2, § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Het nieuwe gebouw blijft, in volume en in zijn sober hedendaags materiaalgebruik, ondergeschikt aan de aanpalende Watermolenhoeve. De bestaande koppeling met het hoevecomplex wordt behouden waardoor het visueel-vormelijke en historische karakter van de site behouden blijft en zelfs opgewaardeerd wordt. De cafetaria-activiteit, inclusief de ecohuis-functie, is kleinschalig en overstijgt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet. De cafetaria kadert in de uitbouw van de gemeentelijke voorzieningen en meer specifiek van het park "■".

Het geldende deelrup "Watermolenhoeve" laat parkeerplaatsen toe in de zone voor transparant voorgebied. De voorgestelde parkeergelegenheid is in overeenstemming met de geldende inrichtingsvoorschriften. Het aantal (vijf) parkeerplaatsen, inclusief de fietsenstalling, voor het gebouw staat in verhouding tot de cafetaria en het achterliggende park en brengt de goede ordening en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet in het gedrang.

De woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. De omzendbrief dd. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt in zake de woongebieden met landelijk karakter dat bewoning en landbouw de hoofdbestemmingen zijn. Daarnaast kunnen echter andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het voorzien van drie parkeerplaatsen voor mobilhomes in dit woongebied met landelijk karakter overstijgt de ruimtelijke draagkracht van het gebied hoegenaamd niet.

Het voorzien van vijf parkeerplaatsen voor personenwagens en drie standplaatsen voor mobilhomes brengt de plaatselijke verkeersveiligheid en -afwikkeling niet noemenswaardig in het gedrang. De aan- en afrijdende wagens worden op één punt op en af de ■ geleid waardoor de verkeersafwikkeling duidelijk en overzichtelijk zal verlopen. De ■ is een gemeentelijke weg die gebruikt wordt door aangelanden en verder als verbinding tussen het dorp Attenhoven en de stad Landen zelfs als hoofddorp. Deze weg is enkel van lokaal belang en heeft geen bovenlokale verbindingsfunctie.

...

#### **BIJGEVOLG WORDT OP 6 januari 2012 HET VOLGENDE BESLIST:**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de

*werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*

**2° de volgende voorwaarden na te leven:**

- **de voorwaarden van het agentschap voor Natuur en Bos dd. 04/10/2011 te eerbiedigen (zie bijlage);**
- **de voorwaarden van de provincie Vlaams-Brabant, dienst waterlopen dd. 20/09/2011 te eerbiedigen (zie bijlage)**
- **de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake opvang en hergebruik van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten strikt te eerbiedigen**
- **de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid strikt te eerbiedigen.**

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verzoekende partij is een belanghebbende derde voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b) VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 8 juli 2011, ingaat de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Het wordt niet betwist dat de aanplakking is gebeurd op 19 januari 2012. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld op 5 maart 2012, is tijdig.

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

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op:

“ ...

*Op 06.04.2012 (datum griffiestempel) werd een regulariserend verzoekschrift neergelegd teneinde verzoeker toe te laten zijn oorspronkelijk verzoekschrift te regulariseren voor wat betreft de vormvereisten voorzien in artikel 4.8.16, §3, 3°, 3<sup>de</sup> lid VCRO.*

*Uw Raad zal vaststellen dat in het oorspronkelijke verzoekschrift **geen enkel melding werd gemaakt van enig moeilijk te herstellen ernstig nadeel.** (MTHEN)*

*Dit kan uiteraard de bedoeling niet zijn van artikel 4.8.17 §2 VCRO, vermits dit zou inhouden dat verzoekers -bij dergelijke interpretatie- er alle belang bij hebben om bijvoorbeeld in geval van tijdsgebrek, totaal geen melding te maken van enig MTHEN, hetgeen hen aldus de kans geeft om in alle rust, en tegen de vervaltermijn van artikel 4.8.16 §2 VCRO in, een MTHEN uit te werken.*

*De facto wordt hen aldus een verlenging van minstens 1 maand toegekend. (rekening houdend met de tijd die de facto verstrijkt tussen neerlegging van het initiële verzoekschrift, de ontvangst door de griffie en verzending van het bericht door de griffie, waarna nieuwe termijn van 15 dagen begint te lopen).*

*Dergelijke interpretatie van artikel 4.8.17 §2 VCRO zou trouwens een grove discriminatie uitmaken tussen enerzijds de verzoeker die -ondanks eventueel tijdsgebrek- wél melding maakt van het MTHEN, zonder het verder te kunnen uitwerken, én die aldus geen kans krijgt om zijn MTHEN verder toe te lichten, en anderzijds de verzoeker die (al dan niet doelbewust) nalaat om melding te maken van het MTHEN, goed wetende dat hij aldus 1 maand méér tijd zal krijgen om dit middel uit te werken.*

*Daarenboven maakt dergelijke interpretatie eveneens een grove discriminatie uit tussen enerzijds verzoeker die van een verlenging kan genieten, en anderzijds verweerder -die slechts over 15 dagen beschikt in het kader van de vordering tot schorsing- die niet van dergelijke termijnverlenging kan genieten indien hij nalaat om in zijn nota met opmerkingen het MTHEN te bespreken. Daarenboven kan verweerder het niet meer opwerpen in zijn antwoordnota, vermits hierin het MTHEN niet meer aan bod komt.*

***Dergelijke interpretatie zou aldus strijdig zijn met het gelijkheidsbeginsel, en is dan ook ongrondwettig.***

***Ook in het kader van de procedure ten gronde heeft verweerder belang bij het aanvechten van de tijdigheid van het regulariserend verzoekschrift: verweerder wenst dat enkel rekening wordt gehouden met het initieel neergelegde verzoekschrift, o.m. wat betreft het vermeende belang van verzoeker. Men kan aldus niet putten uit de gegevens van het MTHEN, vermits in het oorspronkelijk verzoekschrift dit MTHEN niet werd beschreven.***

*In het oorspronkelijke verzoekschrift wordt het 'belang' als volgt omschreven:*

*“Aangezien uit alle feitelijke gegevens van de zaak blijkt dat het gebouw en de geprojecteerde functie van het gebouw een zeer zware schadelijke en hinderlijke impact zal hebben op het woongenot, de leefkwaliteit, de privacy alsmede op de uitoefening van zakelijke rechten welke verzoekende partij in dit Parkgebied vermog te laten gelden (o.a. de uitoefening van zijn stuwrecht op de Molenbeek”*

*De concrete hinder wordt niet duidelijk gemaakt.*

*Uw Raad heeft reeds meermaals geoordeeld dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen.*

*...”*

De verzoekende partij repliceert:

*“ ...*

*Op pagina 03 (verzoekschrift van 05 maart 2012) omschreef verzoekende partij reeds het één en het ander als volgt :*

*...*

*Buiten de omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de toelichting over de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van verzoekende partij geschonden werd, preciseerde verzoekende partij op pagina 04 (verzoekschrift van 05 maart 2012) reeds het volgende :*

*...*

*In het regulariserend verzoekschrift werd zeer concreet omschreven welke belangen van verzoekende partij aangetast werden en welke hinder hij bij de oprichting , de inrichting en de realisatie van het project zal leiden.*

*Er is geen enkele reden om hetgeen geëxposeerd werd in het regulariserend verzoekschrift onder de bespreking van hinder en nadeel te weren uit de debatten en/of om geen acht te slaan op de hinder en nadelen die verzoekende partij als onmiddellijke buur en zelfs mede-eigenaar van het vergunde perceel ondergaat en nog dreigt te ondergaan;*

*1. Impact van het project op het woongenot , de leefkwaliteit en de privacy van verzoekende partij*

*De feitelijke gegevens van het dossier , inzonderheid het door verzoekende partij reeds neergelegde & ingediende afschrift van het inplantingsplan van de bouwvrager (stuk 16 -dossier verzoekende partij) , illustreren zwart op wit dat er in het Parkgebied een cafetaria met terrassen worden ingeplant op een afstand van minder als 10 meter van het woonhuis en van de slaapkamers van verzoekende partij;*

*De strook tussen de geprojecteerde cafetaria en het woonhuis is daarenboven de enige doorgangsweg naar de cafetaria en heeft nu reeds een openbare functie (verbinding ■■■ naar "■■■");*

*Verzoekende partij zal, door de zeer korte afstand tussen de locatie van inplanting van de geprojecteerde cafetaria en terrassen, door de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan dat zich zal concretiseren in constante lawaaihinder (dag en nacht) veroorzaakt door de aanwezigheid van cafetariabezoekers & terrasbezoekers alsmede door de last van het geprojecteerde voertuigverkeer (5 parkingplaatsen) en de (op het naastgelegen perceel) geprojecteerde mobilhomesparkingplaatsen (3).*

*Onverminderd de constante lawaaihinder zal er vanzelfsprekend ook de constante geurhinder zijn welke onvermijdelijk aan elke inplanting van een cafetaria verbonden is ;*

*Het uitvoeren van een dergelijk omvangrijk bouwwerk in een PARKGEBIED veroorzaakt evidentelijk een essentiële wijziging aan het leefklimaat van verzoekers erf ;*

*Ervan uitgaande dat het begrip " moeilijk te herstellen ernstig nadeel " eveneens wordt gehanteerd in het kader van het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat er geen objectie bestaat om voormeld begrip in dezelfde zin te begrijpen in het kader van de schorsing in de procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Parl. Stukken , Vlaams Parlement , 2008-2009 , nr. 2011 / 1 , p. 222 , nr. 627), wenst verzoekende partij bij deze op te merken dat de Raad van State in eerdere beslissingen reeds besliste dat wanneer een bouwwerk een essentiële wijziging aanbrengt in het leefklimaat van een onmiddellijke nabuur ( in casu deelt verzoekende partij en het ■■■ zelfs samen het kadastraal perceel ■■■ ) dit een element vormt waarmee rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (Raad van State , Arrest nr. 40.481 inzake NAESSENS);*

*De Raad van State oordeelde eveneens reeds dat vermindering van bestaand woongenot en privacy elementen zijn waarmee rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (Raad van State , Arrest nr. 40.025 inzake PULS -Raad van State - Arrest nr. 40.622 inzake PILOTTO);*

*Zoals reeds eerder aangestipt is vanuit de geprojecteerde cafetaria en zeker vanop de dakterrassen constante inkijk mogelijk in en op het onroerend goed waarvan verzoekende partij eigenaar is en kan de dagelijkse handel en wandel van verzoekende partij geobserveerd worden;*

*Privacy is een grondrecht (artikel 22 Gec. Grondwet) en beschermt de persoonlijke levenssfeer waaronder de bescherming van de eigen woning alsmede de bescherming van het familie- en gezinsleven;*

*Verzoekende partij leeft en woont met zijn familie in het unieke en homogene natuurgebied dat als een PARKGEBIED bestemd werd en wordt thans geconfronteerd op 10 meter van zijn woning met een mega-cafetariaproject dat de ambitie heeft onderdeel uit te maken van een toeristische attractie dat de Stad LANDEN zich voorneemt van "■■■■" te maken en waar vanzelfsprekend geen mobilhomes en gemotoriseerd verkeer op hun plaats zijn;*

*De onvermijdelijke lawaai- en geurhinder, de aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer in het rustige PARKGEBIED en de onmiddellijke nabijheid van mobilhomes genereren een belangrijke milieu -en burenhinder , hetzij eveneens elementen welke reeds eerder in haar rechtspraak door de Raad van State in aanmerking genomen werd voor de beoordeling van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (Raad van State - Arrest nr. 38.871 inzake BEERNAERT);*

*De afstand tussen het project en de woning van verzoekende partij is geen 10 meter hetgeen vanzelfsprekend een verzwarende omstandigheid uitmaakt dat de intensiteit van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, gevormd door verminderd woongenot , aangetaste leefkwaliteit en geschonden privacy nog zal vergroten (dr. Raad van State , nr. 40.076 inzake BUHLER);*

*Verzoekende partij is overigens van mening dat er inzake sprake is van een "evident" moeilijk te herstellen ernstig nadeel nu de projectie van een megacafetaria door haar aard zelf van hinderlijke inrichting in een sedert oudsher homogeen en rustig parkgebied dermate negatieve effecten sorteert dat een quasi-onherstelbaar nadeel onbetwistbaar is;*

## *2. Visuele schade*

*In de context van het bestaand ongeschonden , hoogwaardig en homogeen natuur — en parkgebied "■■■■", zal verzoekende partij eveneens een zeer grote visuele schade ondergaan door de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning;*

*Verzoekende partij zal zijn prachtig uitzicht in het PARKGEBIED moeten prijs geven om voortaan neer te kijken op een lelijke cafetaria geassocieerd met parkingplaatsen voor gemotoriseerd verkeer en mobilhomes ;*

*Ook dit gegeven werd reeds eerder door de Raad van State in aanmerking genomen voor de beoordeling van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en rechtvaardigt, in samenlezing met de andere nadelen , ten volle de inwilliging van de eis tot schorsing van de bestreden beslissing (Raad van State - Arrest nr. 40.935 inzake DE BRUYNE & CAPPELLE) ;*



### *3. Schending van het stuwrecht*

*Tevens behoort het opgemerkt te worden dat verzoekende partij titularis is van een stuwrecht op de Molenbeek ;*

*Het stuwrecht op een onbevaarbare waterloop is een zakelijk recht dat de titularis van bedoeld zakelijk recht het recht geeft om het water op het gewenste peil te brengen en vervolgens ten behoeve van het door hem gestelde doel te gebruiken en/of aan de gewone loop te onttrekken;*

*Onverminderd het feit dat de oorspronkelijke loop van de Molenbeek, zonder enig aanwijsbaar administratief bestuursdocument waarbij zulks ooit toegestaan werd, eerder gewijzigd werd blijkt uit het inplantingsplan dat de uitvoering van het project, gelegen op veel te korte afstand van het gebouwencomplex en de molen van verzoekende partij, de uitoefening van het stuwrecht zal compromitteren;*

*Verzoekende partij zal onmogelijk het water, indien nodig, aan zijn gewone loop nog kunnen onttrekken en vrijelijk het niveau van het water op het door hem gewenste peil kunnen brengen ;*

*Het zakelijk recht wordt dermate uitgehold dat het onbestaande wordt.*

*... ”*

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Het wordt niet betwist dat de woning van de verzoekende partij is gelegen op het perceel ■■■, dat grenst aan het perceel ■■■ waarop de aanvraag betrekking heeft.

Uit de uiteenzettingen in het oorspronkelijke verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij onder meer vreest voor een “zeer zware schadelijke en hinderlijke impact (...) op het woongenot, de leefkwaliteit, de privacy” zowel door het gebouw zelf als door de “geprojecteerde functie van het gebouw”. Ze maakt daarmee voldoende aannemelijk een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen, omwille van de hinder en nadelen die ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.1.1, eerste alinea , 1° tot 5° VCRO, artikel 4.7.1 VCRO en artikel 4.7.2, § 1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“  
...

*De aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning kan slechts volgens de bijzondere procedure afgehandeld worden in zoverre de aanvraag wordt ingediend door een publiekrechtelijk rechtspersoon of voor handelingen van algemeen belang;*

*Verzoekende partij is de mening toegedaan dat het AGB-Landen geen publiekrechtelijke rechtspersoon uitmaakt;*

*Een AGB is onderworpen aan de regels van vennootschapsrecht, is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen en dient een jaarrekening in te dienen;*

*De algemene en bijzonder beheersovereenkomsten waarbij de AGB zich verbindt tot taken welke de loutere vennootschapsrechtelijke objectieven overstijgen maken van de AGB nog altijd geen publiekrechtelijk persoon;*

*Anderzijds is het project tot de oprichting van een gebouw om hoofdzakelijk in dit gebouw HORECA-activiteiten te organiseren geen "handeling van algemeen belang" en figureert de bouw van een cafetaria met ecohuis niet als zodanig als handeling in de door de Vlaamse Decreetgever opgestelde lijst van "handelingen van algemeen belang" en /of in artikel 4.1.1. VCRO;*

*Verzoekende partij had er aldus alle belang bij om de aanvraag afgehandeld te zien volgens de reguliere procedure gezien hij thans verstoken blijft van een beroepsmogelijkheid bij de Bestendige Deputatie.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“  
...

*Het weze overduidelijk dat de aanvraag in casu wel degelijk beantwoordt aan de definitie van ‘handeling van algemeen belang’.*

*Artikel 4.1.1, 5° VCRO definieert dit als volgt:*

*“handelingen van algemeen belang: door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst”.*

*Zij worden aangewezen door het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (B.S., 19.05.2000).*

*Huidige aanvraag beantwoordt aan artikel 2, 7° van voormeld besluit, dat als volgt bepaalt:*

*“Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5° (...) worden de handelingen beschouwd die betrekking hebben op:*

*(...)*

*7°. de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan.(...)”*

*Daarenboven gaat de aanvraag uit van het “■■■■■”■■■■■, die als een publiekrechtelijke rechtspersoon moet worden beschouwd.*

*Ten onrechte stelt verzoeker dat AGB Landen niet als een publiekrechtelijk rechtspersoon kan worden beschouwd, dit onder verwijzing naar het feit dat AGB Landen onderworpen is aan de regels van het vennootschapsrecht, ingeschreven is in het KBO en een jaarrekening moet indienen.*

*Dit is uiteraard totaal irrelevant, en doet in het kader van het vergunningenprocédé niet ter zake. (zie ook Memorie van Toelichting: bespreking artikel 133,30 (thans artikel 4.7.1 VCRO)).*

*Verzoeker stelt trouwens zélf dat AGB Landen ‘algemene en bijzondere beheersovereenkomsten waarbij de AGB zich verbindt tot taken welke de loutere vennootschapsrechtelijke objectieven overstijgen’.*

*De oprichting van het AGB Landen werd op 26.05.2009 door de Gemeenteraad goedgekeurd. Het AGB Landen werd opgericht voor de exploitatie van infrastructures bestemd voor culturele, sportieve en toeristische activiteiten of ontspanning én voor het beheer van het onroerend vermogen van de stad.*

*Een autonoom gemeentebedrijf (AGB) is een ‘extern verzelfstandigd agentschap’ met een eigen rechtspersoonlijk, belast met bepaalde taken van gemeentelijk belang, los van de stad.*

*Een AGB heeft weliswaar eigen bestuursorganen en een eigen vermogen, doch de verhoudingen tussen de stad en het autonoom gemeentebedrijf zijn vastgelegd in een beheersovereenkomst.*

*Het AGB mag dan wel lijken op een gewone vennootschap, het heeft een maatschappelijk doel dat wordt bepaald door de stad én het wordt in al haar doen en laten gecontroleerd.*

*Zo controleert de gemeenteraad de jaarrekening van het AGB en moet ze jaarlijks het budget goedkeuren.*

*Het AGB voert aldus taken uit die onder de verantwoordelijkheid van de stad vallen.*

*Aan het hoofd van het AGB staat de raad van bestuur, waarin alle politieke fracties binnen de gemeenteraad zijn vertegenwoordigd.*

*De zetel van het AGB is op het stadhuis.*

*Het spreekt aldus voor zich dat het AGB Landen wel degelijk als een publiekrechtelijk rechtspersoon dient te worden beschouwd.*

*Zie ook: RvSt, nr. 191172, 09.03.2009: “(...)De aanvrager is een gemeentelijke VZW, waarin de meerderheid van de algemene vergadering gevormd wordt door gemeenteraadsleden en aangeduide vertegenwoordigers van de gemeente (artikel 7 van de statuten). Zij heeft ook haar zetel op het gemeentehuis van de betrokken gemeente. In deze omstandigheden moet de gemeente beschouwd worden als de werkelijke aanvrager van de vergunning, zodat de vergunning niet door het College van Burgemeester en Schepenen, maar door de gemachtigde ambtenaar dient te worden afgegeven.”*

*...*

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe:

“ ...

Zoals Dhr. █████ in het inleidend verzoekschrift zelf vermeld kan de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning slechts volgens de bijzondere procedure worden afgehandeld in zoverre de aanvraag wordt ingediend door een publiekrechtelijk rechtspersoon of voor handelingen van algemeen belang.

Er zijn derhalve twee verschillende toegangen voor de bijzondere procedure, met name de identiteit van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning of de aard van hetgeen aangevraagd werd.

In casu werd door de tussenkomende partij terecht beslist om de aanvraag in te dienen via de bijzondere procedure aangezien zij als Autonoom Gemeentebedrijf beschouwd dient te worden als een publiekrechtelijk rechtspersoon.

De door Dhr. █████ ingeroepen argumenten, met name de inschrijving in de Kruispuntbank der Ondernemingen en de verplichting tot het neerleggen van jaarrekeningen doen niets af aan het feit dat een Autonoom Gemeentebedrijf beschouwd dient te worden als een extern verzelfstandigd agentschap van de oprichtende gemeente of stad.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Landen werd opgericht door de Stad Landen voor ondermeer de exploitatie van infrastructuur bestemd voor culturele, sportieve en toeristische activiteiten of ontspanning en werd derhalve door de Stad Landen belast met taken van gemeentelijk en derhalve openbaar belang.

De werking van het Autonoom Gemeentebedrijf Lanen valt onder de controle van de Gemeenteraad en ook het bestuur wordt vanuit de Gemeenteraad geregeld.

Voor de volledigheid kan nog verwezen worden naar de vaststaande rechtspraak van de Raad van State inzake de gemeentelijke VZW's zowel inzake overheidsopdrachten als inzake de vergunningverlenende instantie.

Bovendien heeft dient de aanvraag betrekking op een handeling van algemeen belang, zoals in Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar in de vergunning terecht heeft opgemerkt.

In de beschrijvende nota wordt het te vergunnen project dan ook als volgt omschreven:

“Het ecohuis is in eerste orde een cafetaria dat gekoppeld wordt aan tentoonstellingsruimte in functie van de publiciteit van het gebruik van duurzame materialen en energiezuinig wonen. Doel is dat de inwoners en de ruimere omgeving kennis maken met het gebruik van nieuwe technieken en duurzame materialen.”

“Naast de functie als cafetaria kan het gebouw als tentoonstellingsruimte gebruikt worden voor het promoten van duurzame materialen en energiezuinig wonen door gebruik te maken van nieuwe technologische materialen zoals de warmtepomp, het gebruik van zonnepanelen voor het warm water, het gebruik van fotovoltatische panelen voor de recuperatie van elektriciteit en duurzame bouwmaterialen (FSC gelabeld hout, houtskeletbouw, leembepleistering, ...).”

*Zowel de bouw van de cafetaria in een parkgebied als het ecologisch karakter (bouwwijze en - materialen, tentoonstellingsruimte) zijn ieder op zich en gezamenlijk te bestempelen als handelingen van openbaar nut.*  
...”

De verzoekende partij dupliceert als volgt:

“...  
Voor zover verzoekende partij correct heeft kunnen nagaan is het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF LANDEN niet gekend noch bekend ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel te LEUVEN en werden tot op heden bij de Balanscentrale van de Nationale Bank nog geen jaarrekeningen ingediend.

*De aanvrager van de bouwaanvraag kan zich dan ook onmogelijk beroepen op zijn statuut van publiekrechtelijke persoon wanneer haar statuten niet eens zijn neergelegd ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel te LEUVEN en de jaarrekeningen niet eens aan de Balanscentrale van de Nationale Bank werden bezorgd.*  
...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat voor het aangevraagde de reguliere procedure had moeten worden gevolgd om reden dat (1) de tussenkomen partij geen publiekrechtelijke rechtspersoon is en (2) het project tot het oprichten van een gebouw om hoofdzakelijk horeca-activiteiten te organiseren geen “handeling van algemeen belang” betreft.

2.

Artikel 4.7.1, §1 VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt:

*“Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:*

*1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;*

*2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke [...] rechtspersonen.”*

Uit deze bepaling volgt dat een aanvraag ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen moet verlopen volgens de bijzondere procedure.

3.

TITEL VII van het gemeentedecreet betreft “De gemeentelijke verzelfstandigde agentschappen”, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen “De gemeentelijke intern verzelfstandigde agentschappen” (Hoofdstuk I) en “De gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen” (Hoofdstuk II).

Artikel 225, § 1 van het gemeentedecreet luidt als volgt:

*“§ 1. De gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen zijn diensten met een eigen rechtspersoonlijkheid die door de gemeente worden opgericht of waarin de gemeente deelneemt en die belast zijn met welbepaalde beleidsuitvoerende taken van gemeentelijk belang. Vanuit hun taakstelling inzake beleidsuitvoering kunnen de gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen tevens betrokken worden bij de*

*beleidsvoorbereiding. De Vlaamse Regering kan de taken van gemeentelijk belang nader bepalen waarvoor gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen kunnen worden opgericht of waarin kan worden deelgenomen.*

*Onder voorbehoud van de toepassing van andere wettelijke en decretale bepalingen, mogen de gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen hun taken van gemeentelijk belang noch geheel, noch gedeeltelijk overdragen aan andere rechtspersonen.”*

Art. 226 van het gemeentedecreet bepaalt dat onder voorbehoud van de toepassing van andere wettelijke of decretale bepalingen, er drie vormen bestaan van gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen, waaronder het “autonoom gemeentebedrijf”.

Art. 232 van het gemeentedecreet luidt als volgt:

*“Een autonoom gemeentebedrijf wordt opgericht bij gemeenteraadsbeslissing op grond van een door het college van burgemeester en schepenen opgemaakt verslag. In dat verslag worden de voor- en de nadelen van externe verzelfstandiging tegen elkaar afgewogen en wordt aangetoond dat beheer binnen de rechtspersoonlijkheid van de gemeente niet dezelfde voordelen kan bieden. De oprichtingsbeslissing stelt de statuten van het autonoom gemeentebedrijf vast. Onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen inzake het goedkeuringstoezicht verkrijgt het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid op de datum van voormelde oprichtingsbeslissing.*

*De oprichtingsbeslissing wordt samen met het in het eerste lid bedoelde verslag en met de statuten van het autonoom gemeentebedrijf binnen dertig dagen aan de Vlaamse Regering verzonden. Binnen honderd dagen na verzending keurt de Vlaamse Regering de oprichtingsbeslissing al dan niet goed. Als die termijn verstrijkt zonder dat de Vlaamse Regering een beslissing genomen en verzonden heeft aan de gemeente, dan wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.*

*De goedgekeurde oprichtingsbeslissing en de statuten worden samen met het in het eerste lid bedoelde verslag ter inzage neergelegd op het secretariaat van de oprichtende gemeente en van het autonoom gemeentebedrijf.”*

Uit de aangehaalde bepalingen blijkt dat een autonoom gemeentebedrijf dient beschouwd te worden als een publiekrechtelijk rechtspersoon.

4.

De tussenkomende partij is een autonoom gemeentebedrijf. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat ze werd opgericht bij gemeenteraadsbeslissing van de stad Landen van 26 mei 2009.

Daargelaten de vraag of een autonoom gemeentebedrijf “is onderworpen aan de regels van vennootschapsrecht, is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen en dient een jaarrekening in te dienen”, zoals de verzoekende partij stelt, dient vastgesteld te worden dat, zoals blijkt uit het aangehaald artikel 232, lid 1, gemeentedecreet, het autonoom gemeentebedrijf, onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen inzake het goedkeuringstoezicht, rechtspersoonlijkheid verkrijgt op de datum van de oprichtingsbeslissing.

De verzoekende partij toont niet aan dat de tussenkomende partij overeenkomstig artikel 232 gemeentedecreet niet over rechtspersoonlijkheid zou beschikken.

5.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van "het beschikkingsbeginsel", van de artikelen 1, 15 en 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

*"...*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek bleek uit de stukken van het aanvraagdossier dat de vergunning betrekking had op het kadastrale perceel ■■■ m.a.w. "het goed" zoals bedoeld bij artikel 1, eerste alinea, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning;*

*Uit het door de Stad LANDEN beschikbaar gesteld inplantingsplan blijkt dat dit plan, waarop er ook sprake is van het voorliggend perceel ■■■, gelegen in een woongebied, tevens sprake is van de inrichting van een volledige infrastructuur voor 3 mobilhomes en dat dit plan deel uitmaakt van de beslissing van 06 januari 2012 ofschoon voor het goed ■■■ nooit of te nimmer een stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend (stuk 16 - dossier verzoekende partij);*

*De eerste stap in een vergunningsprocedure is de vergunningsaanvraag en dit is de zaak van de aanvrager.*

*Het komt aan de Overheid niet toe eenzijdig het voorwerp van een aanvraag te wijzigen (zie inzake milieuvergunning - Raad van State nr. 45.325, 16 december 1993, T.M.R. 1994 / 3, 207).*

*Mutatis mutandis komt het aan de Overheid niet toe om een aanvraag uit te breiden tot percelen welke niet genoemd worden in de aanvraag, ook niet in beschrijvende en toelichtende nota (niet ondertekend door de Architecte) en ook niet in de aanstiplijst inzake beheersing hemelwater (stuk 02 - dossier verzoekende partij);*

*Het komt aan de Gewestelijke stedenbouwkundige Ambtenaar niet toe om middels goedkeuring van het inplantingsplan het project zoals voorgesteld op het perceel ■■■ betreffende mobilhomes enz....te vergunnen;*

*Het behoort trouwens op te merken dat de aanstiplijst betreffende de controle op de conformiteit van de aanvraag met de provinciale en gewestelijke verordeningen op hemelwater helemaal niet spreekt over perceel ■■■ derwijze dat hierover ook nooit enige conformiteitscontrole gebeurde en hierover ook geen adviezen werden uitgebracht hetgeen strijdig is met de zorgvuldigheidsplicht;*

*Uit de inhoud van het aanvraagformulier en uit de beschrijvende nota van de heer ■■■ (documenten van 26 april 2011) dient begrepen te worden dat door AGB- Landen een*

*bouwvergunning nagestreefd wordt waarvoor "...een uitgebreide dossiersamenstelling...." noodzakelijk is;*

*Ongeacht het punt of de aanvraag dient afgehandeld te worden middels de reguliere dan wel middels de bijzondere procedure , was het in elk geval noodzakelijk dat de aanvrager een dossier indiende en ter beschikking van het openbaar onderzoek stelt dat beantwoordt aan Hoofdstuk V - artikel 15 t/m artikel 21 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.*

*Bij de inzage werd er wel een nota aangetroffen doch deze nota geeft geen correcte beschrijving van het voorwerp van de aanvraag (de aanvraag spreekt over het bouwen van een cafetaria terwijl elders een afwijking voor herbouwen van een bestaande loods gevraagd wordt - artikel 4.4.17 VCRO);*

*Er wordt in de nota verwezen naar zones voor de bouw van een cafetaria - openbaar gebouw terwijl deze zone onbestaand is;*

*Betreffende de publieke toegankelijkheid van het project werd geen enkele aanduiding terug gevonden hetgeen de openbare orde betreft;  
Het dossier bevatte wel een "omliggingsplan" doch dit plan kon geen enkele vergelijking met een liggingsplan, een omgevingsplan of een inplantingsplan (zoals bedoeld in het Besluit van 28 mei 2004 ) doorstaan;*

*Verder werd er geen enkele informatie aangeleverd over het actuele gebruik van het landgebouw door de heer [REDACTED] en de noodzakelijke bodemsanering welke terzake dient te gebeuren na tientallen jaren exploitatie van een landgebouw met garage voor landbouwvoertuigen & aanhangwagens;*

*Er werden ook nergens funderingstekeningen aangetroffen van de cafetaria met de weergave van het rioleringsstelsel hetgeen absoluut noodzakelijk is gezien o.a. de cafetaria gebruikt wordt voor de afwatering van de parkeerterreinen voor mobilhomes en zelfs, wegens haar hoedanigheid van cafetaria, zeer veel watergebruik en verbruik, sensu latu, zal genereren;*

*Het openbaar onderzoek waarop de heer [REDACTED] recht had kon aldus niet pertinent, nuttig, adequaat, dienstig en met kennis van zaken uitgeoefend worden door de onvolledigheid van het dossier, d.w.z. bij ontstentenis van alle wettelijk voorgeschreven stukken die de bouwaanvraag moeten ondersteunen en verduidelijken en ter inzage gelegd om er opmerkingen of bezwaren over te formuleren;*

*Anderzijds acht de heer [REDACTED] het onmogelijk dat op grond van de aan hem ter inzage gelegde stukken de vergunningsverlenende overheid in staat kan zijn, met inachtneming van het zorgvuldigheidsbeginsel bij besluitvorming, met kennis van zaken te oordelen over de aanvraag;*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*"1.*

*Het ingediende dossier voldoet wel degelijk aan de vereiste dossiersamenstelling en werd volledig verklaard. Er werd eveneens een volledige bundel van het dossier overgemaakt*



*aan het gemeentebestuur samen met de vraag tot het voeren van een openbaar onderzoek.*

*Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek heeft verzoeker de mogelijkheid gehad om bezwaren te uiten; bezwaren die beantwoord werden in huidig bestreden beslissing.*

*2.*

*Thans haalt verzoeker nogmaals een aantal bezwaren aan, stellende dat het aan de overheid niet toekomt om het voorwerp van een aanvraag te wijzigen.*

*Het weze duidelijk dat 'de overheid' in casu geenszins het voorwerp van de aanvraag heeft gewijzigd, doch dat hij de aanvraag in zijn totaliteit heeft beoordeeld, dit aan de hand van de aangereikte gegevens, de toepasselijke voorschriften en verordeningen, evenals de goede plaatselijke aanleg.*

*De feitelijke gegevens, waarop de overheid zich heeft gebaseerd, blijken uit de aanvraag en het dossier, en op basis hiervan heeft verweerder een gefundeerde beslissing genomen.*

*Daarenboven wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld: 'deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen'.*

*Het al dan niet beschikken over een milieuvergunning edm. maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke procedure en is geen stedenbouwkundig aspect.*

*3.*

*Het is verweerder trouwens een raadsel in welke mate het openbaar onderzoek 'niet pertinent, nuttig, adequaat, dienstig en met kennis van zaken uitgeoefend [kon] worden door de onvolledigheid van het dossier', vermits alle argumenten die thans door verzoeker worden opgeworpen, reeds in het kader van het openbaar onderzoek werden opgeworpen.*

*4.*

*Het is vaststaande rechtspraak van de Raad van State dat onjuistheden, vergissingen of leemten in het bouwdoossier enkel tot vernietiging van de bouwvergunning kunnen leiden, indien blijkt dat zij van die aard zijn dat zij de adviserende of vergunningverlenende overheden in dwaling hebben gebracht en bovendien beslissend zijn geweest voor de toekenning van de vergunning.*

*Daarenboven stelt de rechtspraak duidelijk dat de verzoekende partij moet aantonen dat de vermeende lacunes –voor zover die er in casu alsnog zouden zijn, quod non- de overheid zouden hebben misleid.*

*Dit toont verzoeker in ieder geval niet aan in casu.*

*Eventuele lacunes in de samenstelling van het dossier tasten in principe de wettigheid van de vergunning niet aan wanneer het komt vast te staan dat de vergunningverlenende overheid zich, ondanks deze lacunes, met volledige kennis van zaken heeft kunnen uitspreken.*

*Zie hieromtrent onder meer:*

*-RvSt, nr. 103.474, 08.02.2002 (VAN DEN BORRE)*

-RvSt, nr. 108.498, 26.06.2002 (de MOFFAERTS)  
-RvSt, nr. 133.841, 13.07.2004 (HENDRIX)  
-RvSt, nr. 160.737, 28.06.2006 (VAN ROMPU) (i.v.m. de voorgedrukte aanstiplijst)  
-RvSt, nr. 183.772, 04.06.2008 (DE WIT e.a.)

5.

*In ieder geval staat het aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald stuk in een bouwaanvraagdossier al dan niet essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag.*

*De Raad van State (en naar analogie ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen) beschikt ter zake slechts over een marginaal toetsingsrecht en vermag zich niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid te stellen.*

*...*

De tussenkomen partij stelt:

*“ ...*

*b.1) De vermelding van de kadastrale gegevens*

*In eerste instantie stelt Dhr. ■■■ dat de vergunningsaanvraag enkel melding zou maken van het kadastrale perceel ■■■ en niet van het kadastrale perceel ■■■ waarop een deel van de mobilhome-parking zou komen te liggen.*

*Evenwel dient te worden vastgesteld dat de bij de vergunningsaanvraag gevoegde plannen wel degelijk melding werd gemaakt van het bewuste kadastrale perceel ■■■ als deeltmakend van het perceel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd.*

*Aangezien deze plannen onlosmakelijk deel uitmaken van de vergunningsaanvraag en plannen en begeleidend formulier bij de beoordeling van de aanvraag gezamenlijk in overweging dienen te worden genomen kan men niet anders dan besluiten dat de aanvraag wel degelijk ook betrekking heeft op de aanleg van de mobilhome-parking op perceel ■■■.*

*Er is derhalve geen sprake van enige wijziging of uitbreiding van de aanvraag door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar.*

*Op basis van de stelling dat in het aanvraagformulier enkel melding werd gemaakt van het perceel ■■■ komt Dhr. ■■■ tevens tot het besluit dat er voor het perceel ■■■ geen geldige watertoets of openbaar onderzoek zou zijn geweest.*

*Zoals hoger reeds gesteld dient de vergunningsaanvraag in haar geheel beschouwd te worden, met inbegrip van de plannen waarop zowel het bewuste kadastrale nummer als de inplanting van de mobilhome-parking duidelijk vermeld staan.*

*Zowel de bevoegde instanties als de burger in het kader van het openbaar onderzoek kon derhalve zonder enig obstakel kennis nemen van de juist aard, omvang en ligging van de handelingen waarvoor een vergunningsaanvraag werd ingediend.*

*Eventuele materiële vergissing of gebrek in de vergunningsaanvraag kunnen enkel leiden tot de vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning indien zij geleid zouden kunnen hebben tot een dwaling in hoofde van de vergunningsverlenende overheid.*

*Tevens dient de bewuste vergissing of het gebrek in de aanvraag een beslissende rol gespeeld hebben in de beoordeling en de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning.*

*In casu is daarvan duidelijk geen sprake, het betreft een loutere ‘omissie’ in het formulier waarvan de concrete impact sowieso nihil was gelet op de duidelijke vermeldingen op de plannen, dewelke telkens als ondertitel dragen: “bouw van een ecohuis met cafetaria en mobilhomes parkings”*

*Bovendien dient te worden opgemerkt dat in het op 19 november 2011 door Dhr. ■ ingediende bezwaarschrift in punt 04 op pag. 3 door Dhr. ■ zelf uitdrukkelijk vermeld werd dat de vergunningsaanvraag betrekking heeft op enerzijds een ecohuis met cafetaria en anderzijds de inrichting van een mobilhome-parking.*

*Dhr. ■ heeft hierbij zelf vermeld dat de bewuste parking deels ingeplant zou worden op perceel ■.*

*Het is derhalve weinig ernstig van Dhr. ■ om in de huidige stand van de procedure nog in te roepen dat het openbaar onderzoek ‘aldus niet pertinent, nuttig, adequaat, dienstig en met kennis van zaken uitgeoefend kon worden door de onvolledigheid van het dossier’.*

*Dhr. ■ toont evenmin aan dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar niet in staat zou zijn geweest om op basis van de hem voorgelegde stukken ‘met inachtneming van de het zorgvuldigheidsbeginsel, met kennis van zaken te oordelen over de aanvraag’*

*De repliek van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar op de door Dhr. ■ in het kader van het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren is omstandig, pertinent en volledig.*

*Deze repliek toont aan dat er bij de beoordeling wel degelijk met kennis van zaken en met respect voor het zorgvuldigheidsbeginsel werd geoordeeld bij te toekenning van de stedenbouwkundige vergunning.*

#### *b.2) De publieke toegankelijkheid*

*In ditzelfde punt wordt eveneens ‘terloops’ door Dhr. ■ opgemerkt dat er geen aanduiding zou zijn gevonden betreffende de publieke toegankelijkheid.*

*Hierbij kan eenvoudigweg verwezen worden naar de checklist toegankelijkheid dd. 26 april 2011 dewelke deel uitmaakt van het administratief dossier.*

#### *b.3) Het omliggingsplan*

*Zonder op enigerlei wijze in detail te treden bekritiseert Dhr. ■ het “omliggingsplan” en stelt hij dat dit niet in overeenstemming zou zijn met de wettelijke vereisten inzake inplantings-, omgevings- en liggingsplannen.*

*Het spreekt voor zich dat een dergelijke vage en ongefundeerde kritiek niet in overweging genomen kan worden.*

*b.4) De vereiste van een bodemsanering*

*Dhr. ■■■ stelt vervolgens dat er geen informatie zou zijn aangeleverd over het actuele gebruik en de noodzakelijke bodemsanering die het gevolg zou zijn van de exploitatie van de bestaande schuur.*

*Evenwel wordt op geen enkele wijze door Dhr. ■■■ aangetoond dat er effectief een bodemsanering noodzakelijk zou zijn, laat staan dat hij aantoont welke de relevantie daarvan zou zijn in het kader van de bouwaanvraag.*

*b.5) Het funderings- en rioleringsplan*

*In tegenstelling tot hetgeen Dhr. ■■■ beweert maakt het funderings- en rioleringsplan wel degelijk deel uit van de set van plannen die in het bouwaanvraagdossier zitten.  
..."*

De verzoekende partij dupliceert hierop dat zijzelf ten dele eigenaar is van perceel 396M.

*Beoordeling door de Raad*

1.

Daargelaten de vraag of voor de verwerende partij als orgaan van actief bestuur het zogenaamde beschikkingsbeginsel (*ne eat iudex ultra petita partium*) van toepassing is, stelt de verzoekende partij terecht dat het aan de verwerende partij niet toekomt om eenzijdig het voorwerp van een aanvraag te wijzigen.

Het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt over drie parkeerplaatsen voor mobilhomes, terwijl het perceel (■■■) waarop deze parkeerplaatsen worden ingeplant niet wordt vermeld "in de aanvraag, ook niet in de beschrijvende en toelichtende nota (...) en ook niet in de aanstipijst", houdt echter niet in dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag heeft gewijzigd. Uit de plannen gevoegd bij de aanvraag blijkt immers duidelijk dat de aanleg van de vermelde parkeerplaatsen op het perceel ■■■ deel uitmaakt van het aangevraagde.

2.

Voor zover de verzoekende partij in het middel bedoelt aan te voeren dat artikel 16, eerste lid, 2°, a) van het besluit van de Vlaamse regering zou zijn geschonden, dat bepaalt dat het dossier van de aanvraag, zoals bedoeld in artikel 15 van dit besluit, een nota bevat, ondertekend door de aanvrager en door de architect als zijn medewerking is vereist, waarin het voorwerp van de aanvraag wordt beschreven, mist het feitelijke grondslag.

In de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag wordt immers het voorwerp van de aanvraag omschreven als "bouw van een ecohuis met bijhorende cafetaria". Voorts wordt vermeldt dat de bestaande loods wordt afgebroken en er een ecohuis wordt ingeplant met als hoofddoelstelling een cafetaria in relatie tot het park ■■■, gebouwd in ecologische, duurzame materialen.

Het blijkt evenmin en de verzoekende partij toont ook niet aan dat de omschrijving van het voorwerp door de aanvrager, zoals hierboven aangehaald, van aard is dat zij het

vergunningverlenend bestuursorgaan in dwaling heeft gebracht, of verhinderd heeft zijn beoordeling naar behoren uit te oefenen.

3.

De vermelding in de beschrijvende nota dat het aangevraagde gelegen is in een zone voor de bouw van een cafetaria – openbaar gebouw, heeft de verwerende partij niet verhinderd om de toepasselijke zoneringsgegevens te beoordelen, hetgeen blijkt uit de bestreden beslissing. Onjuistheden, onvolledigheden of leemten in een aanvraagdossier kunnen enkel tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden wanneer blijkt dat zij van die aard zijn dat zij het vergunningverlenend bestuursorgaan in dwaling hebben gebracht, of verhinderd hebben zijn beoordeling naar behoren uit te oefenen.

4.

Het is de Raad niet duidelijk wat de verzoekende partij bedoelt in haar bewering dat “geen enkele aanduiding terug gevonden (werd)” betreffende “de publieke toegankelijkheid van het project”. Het middelonderdeel wordt niet verder ontwikkeld en het is allesbehalve duidelijk of de verzoekende partij een schending beoogt aan te voeren van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2004, dan wel van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Hetzelfde geldt voor de argumentatie van de verzoekende partij dat “er geen enkel informatie wordt aangeleverd over het actuele gebruik van het landgebouw (...) en de noodzakelijke bodemsanering”.

Het middel is in zoverre onontvankelijk.

5.

Het aanvraagdossier bevat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, een inplantingsplan, een omgevingsplan en een “funderingsplan-rioleringsplan”.

6.

Het middel is, in de mate dat het ontvankelijk is, ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 2.2.13, §2 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*De aanvraag is niet bestaanbaar met het gemeentelijk structuurplan LANDEN waarvan het nochtans de uitvoering zou moeten zijn;*

*Het gemeentelijk structuurplan bepaalt expressis verbis dat de inrichting van een cafetaria in het gebied van ■■■ in relatie moet staan met een "speeltuin" en geenszins met de oprichting van een tentoonstellingsruimte (zie de beschrijvende nota van de heer ■■■ waar zelfs het woord "speeltuin" nergens wordt vermeld);*

*Het project schendt dan ook overduidelijk de doelstellingen die de Stad Landen zichzelf had gesteld in het gemeentelijk structuurplan LANDEN;*

*Als er dan toch een cafetaria moet komen behoort het deze cafetaria op een andere plaats in correlatie met de speeltuin in te planten doch niet op de plaats waar het beemdenlandschap op zijn mooist is en homogeen is;*

...

De verwerende partij repliceert:

“...

1.

*Het gemeentelijk structuurplan (GRSP) is een beleidsvisie op de ontwikkeling van de gemeente en geen weigeringsgrond op zich.*

*Huidige aanvraag dient dan ook niet getoetst te worden aan het GRSP, doch aan de toepasselijke voorschriften, waaronder het goedgekeurde gemeentelijk RUP (GRUP) "zonevreemde woningen". De bestemming van cafetaria is expliciet opgenomen in de betreffende zone.*

*Indien verzoeker van oordeel was het GRUP niet in overeenstemming was met het GRSP, diende hij naar aanleiding van de opmaak en goedkeuring van het GRUP bezwaar in te dienen/procedure te voeren.*

2.

*Uit de omschrijving van zijn middel, met name schending van artikel 2.2.13 §2 VCRO blijkt duidelijk dat verzoeker met zijn middel de rechtsgeldigheid van het GRUP viseert, daar waar artikel 2.2.13 §2 stelt:*

*“De gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”.*

*Het weze duidelijk dat huidig bestreden beslissing geenszins voormeld artikel 2.2.13 §2 schendt, vermits dit artikel geen uitstaans heeft met individuele beslissingen.*

3.

*Voor zoveel als nodig, wenst verweerder er op te wijzen dat het kwestieuze GRUP evenmin in strijd is met het GRSP; structuurplan dat trouwens uitdrukkelijk voorziet in de inrichting van een cafetaria in het gebied van [REDACTED]...!*

4.

*De bezwaarindieners stelt tot slot dat "als er dan toch een cafetaria moet komen" dit beter op een andere plaats kon ingeplant worden.*

*Deze analyse en/of beoordeling is echter gebeurd bij de opmaak en procedure tot goedkeuring van het GRUP.*

*Tijdens deze planningsprocedure (met openbaar onderzoek) werden geen bezwaren ingediend die handelen over dit aspect. Evenmin heeft verzoeker dit GRUP aangevochten...*

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe:

“...

*De aanvraag diende evenwel niet afgetoetst te worden aan het gemeentelijke structuurplan aangezien dit geen weigeringsgrond voor de stedenbouwkundige vergunning zou vormen.*

*Bovendien is een bestemming als cafetaria voor het bewuste perceel voorzien in het Gemeentelijk RUP en – ten overvloede – eveneens in het Gemeentelijk Structuurplan.*

*In dit middel wordt door Dhr. ■■■ in fine tevens aangehaald dat “als er dan toch een cafetaria moet komen” deze beter op een andere locatie zou worden ingepland, hetgeen tevens door hem werd ingeroepen in het kader van het openbaar onderzoek.*

*Hierop werd terecht door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar gerepliceerd dat de inplanting voorzien is in het Gemeentelijk RUP en dat er indertijd geen bezwaren tegen deze bestemming als cafetaria werden ingediend.*

*Louter voor de volledigheid kan hieraan nog worden toegevoegd dat de huidige inplanting wel degelijk zowel esthetisch als op het vlak van ruimtelijke ordening het meest logisch en aangewezen is: op de locatie van een vervallen schuur, aansluitend bij bestaande bebouwing en dicht bij een volledig uitgeruste straat.*

*...”*

De verzoekende partij dupliceert als volgt:

*“...*

*Het feit dat verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek over de GRUP geen bezwaar indiende heeft geen enkele pertinentie;*

*In de nota's van verweerder en van de tussenkomende partij wordt nergens aangeduid wanneer dit openbaar onderzoek plaats vond;*

*Hoe dan ook, het is niet omdat men geen bezwaar indiende tijdens het openbaar onderzoek dat men automatisch vervallen zou zijn van het recht een bouwvergunning aan te vechten voor de Bestendige Deputatie en/of voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag niet bestaanbaar is met het gemeentelijk structuurplan Landen.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt echter dat de *ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.*

Het is ook niet duidelijk hoe de verzoekende partij artikel 2.2.13, §2 VCRO geschonden ziet door de bestreden beslissing. Dit artikel bepaalt dat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en heeft derhalve enkel betrekking op de verhouding tussen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en uitvoeringsplan.

Het middel is ongegrond.

#### **D. Vierde middel**

*Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan en van het GRUP zonevrije woningen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*De aanvraag is niet bestaanbaar met de notie PARKGEBIED zoals bedoeld in het Gewestplan;*

*Een Parkgebied is een zone dat door beplanting met bomen en heesters tot een publieke wandelplaats is ingericht (Raad van State nr. 18.569 - inzake ENGELS ) waar geen enkele handeling of functie toegelaten is die de functie en/of bestemming van het gebied in gevaar zou kunnen brengen;*

*In zoverre dat er in Parkgebied geen absoluut bouwverbod geldt - quod non - dan nog zou alleen een handeling toegelaten zijn die de sociale functie van het parkgebied als zone voor passieve recreatie ondersteunt en dit binnen de bestaande aanwezige bebouwing;*

*De bedoeling is de afbraak van een landgebouw (met blijft dus niet binnen de bestaande bebouwing) en men wil in het Parkgebied een cafetaria inrichten welke in niets noodzakelijk is en in geen enkel opzicht de sociale functie van het parkgebied als zone voor passieve recreatie ondersteunt;*

*Terzake behoort het om gewoon naar de afmetingen van de cafetaria (en van de toeg) te kijken;*

*De afmeting voor het HORECA-gebeuren alleen al overtreft de ruimte welke voor tentoonstelling of vergadering maximaal ter beschikking kan staan;*

*De inrichting van een terras (volledig zuidgericht) illustreert ten overvloede dat de bekommernis van AGB-Landen er vooreerst in bestaat een HORECA-gebeuren te creëren in een PARKGEBIED en geen ECO-huis;*

*Er kan ook niet gesteld worden dat de bestemmingszone PARKGEBIED uit het Gewestplan zou overschreven zijn door de bestemmingszone in de GRUP;*

*Niet alleen refereert de beschrijvende nota naar de bestemmingszone PARKGEBIED doch het Gemeentelijk GRUP werd in 2006 niet geconcipieerd om de bestemming PARKGEBIED tot nul te herleiden wel om zonevreemde WONINGEN de kans te bieden binnen het zonevreemde bestemmingsgebied de mogelijkheid te bieden om zich in de best mogelijke omstandigheden te integreren;*

*Het project, zoals voorgesteld door AGB-Landen schendt dan ook de bestemmingsvoorschriften PARKGEBIED van het Gewestplan;*

*Onverminderd het voorgaande kan het project ook niet ingepast worden in de bestemmingsvoorschriften van het Gemeentelijk RUP Zonevreemde Woningen;*

*Deze voorschriften - "transparant voorgebied" - beogen de homogeniteit van het landschap en het mooi uitzicht en slechts ten uitzonderlijke titel zou, binnen de perken van het gearceerde gedeelte en binnen de bestaande bebouwing, sprake kunnen zijn van een cafetaria;*



*De bestaande bewoning is evenwel onbestaande gezien een landgebied (of een vervallen loods zoals de beschrijvende nota uitdrukt ) niet als een bestaande bewoning kan aanzien worden;*

*Het project , zoals voorgesteld door AGB-Landen, kan dan ook niet ingepast worden in de Gemeentelijk GRUP "Zonevreemde Woningen" en draagt niet bij tot de realisatie van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“*  
*...*

*1.*

*Verzoeker lijkt te vergeten dat het eerste toetsingskader voor het al dan niet verlenen van de vergunning het gemeentelijke RUP (goedgekeurd in 2006) is, dat zonder enige betwisting dateert van na de goedkeuring van het gewestplan (goedgekeurd in 1978).*

*De thans door verzoeker opgeworpen (vermeende) strijdigheid met de gewestplan bestemming 'parkgebied', kan thans niet meer worden opgeworpen, vermits het GRUP ondertussen definitief is geworden.*

*Dit aspect werd trouwens tijdens de planningsprocedure (met openbaar onderzoek) van het RUP uitdrukkelijk behandeld, doch verzoeker heeft nagelaten om tegen dit GRUP bezwaar in te dienen.*

*In ieder geval dateert –zoals reeds gemeld- het gemeentelijk RUP van na de goedkeuring van het gewestplan en zijn de voorschriften van het RUP, en meer specifiek het deelRUP "Watermolenhoeve", van toepassing.*

*Conclusie:*

*Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "zonevreemde woningen", goedgekeurd door de bestendige deputatie dd. 01/06/2006, is van toepassing op het gedeelte gelegen binnen de grenzen van dit plan.*

*Voor het overige (voorliggende gedeelte) is het gewestplan Tienen-Landen, goedgekeurd bij K.B. dd. 24/03/1978, van toepassing.*

*2.*

*Verweerder heeft in de bestreden beslissing duidelijk gemaakt dat huidige **aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met het GRUP.***

*De bestaande toestand: Op het goed is een loods aanwezig met aanpalend de Watermolenhoeve van Attenhoven. Achterliggend is een groot geheel parkgebied aanwezig.*

*De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen : De ontwikkeling van het gebied aan de hand van het goedgekeurde gemeentelijke rup "zonevreemde woningen" en meer bepaald het deelrup "Watermolenhoeve" .*

*De benaming van het gemeentelijk RUP, zijnde "zonevreemde woningen", impliceert niet dat andere bestemmingen automatisch niet mogelijk zijn. Het rup biedt in tegendeel*

eveneens mogelijkheden voor een reeks historische hoevecomplexen waarvan de Watermolen hoeve met omliggende gronden er één is.

Het herbouwen van een zonevreemd gebouw is een basisrecht in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (artikel 4.4.17)

Kort samengevat zijn volgende voorschriften van het GRUP van toepassing:

Zone voor transparant voorgebied : "deze zone is het voorgebied van het waardevol gebouw en maakt deel uit van het landschap, doch het zicht op het gebouw moet behouden blijven".

Gearceerde zone: "de bestaande bebouwing kan behouden worden in functie van de cafetaria".

De **bestemming als cafetaria/ecohuis** is aldus wel degelijk in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het deelrup "Watermolenhoeve".

De cafetaria staat in relatie tot het aanpalende park "■■■■" en heeft bijkomend een functie als tentoonstellingsruimte in functie van het promoten van het gebruik van duurzame materialen en energiezuinig wonen.

In ieder geval is het gebruik van een gebouw in het kader van een gemeenschapsvoorziening niet vergunningsplichtig zoals bepaald in artikel 2, § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Het nieuwe gebouw blijft, in volume en in zijn sober hedendaags materiaalgebruik, ondergeschikt aan de aanpalende Watermolenhoeve.

De bestaande koppeling met het hoevecomplex wordt behouden waardoor het visueel-vormelijke en historische karakter van de site behouden blijft en zelfs opgewaardeerd wordt.

De cafetaria-activiteit, inclusief de ecohuis-functie, is kleinschalig en overstijgt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet. De cafetaria kadert in de uitbouw van de gemeentelijke voorzieningen en meer specifiek van het park "■■■■".

Het geldende deelrup "Watermolen hoeve" laat tevens **parkeerplaatsen** toe in de zone voor transparant voorgebied. De voorgestelde parkeergelegenheid is in overeenstemming met de geldende inrichtingsvoorschriften.

Het aantal (vijf) parkeerplaatsen, inclusief de fietsenstalling voor het gebouw staat in verhouding tot de cafetaria en het achterliggende park en brengt de goede ordening en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet in het gedrang.

3.

De aanvraag is **tevens in overeenstemming met de gewestplan voorschriften**.

Wat betreft het parkgebied:

Voor zoveel als nodig heeft verweerder in de bestreden beslissing erop gewezen dat een **cafetaria**, in functie van het park "■■■■", eigen is aan een normale uitrusting van een park(-gebied) en dus in ieder geval niet strijdig is met de gewestplan bestemming.

Artikel 14.4.4 van het KB van 28.12.1972 bepaalt inderdaad: "Parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen."

Huidige aanvraag is hiermee NIET in strijd.

*Wat betreft het woongebied met landelijk karakter:*

*Het voorzien van drie parkeerplaatsen voor mobilhomes, is verenigbaar met de voorschriften die gelden in een woongebied met landelijk karakter.*

*Artikel 6.2.2 KB van 28.12.1972 bepaalt: "Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven."*

*Artikel 5.1.1.0 KB van 28.12.1972 bepaalt: "Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf."*

*De vermeende strijdigheid met de gewestplan bestemming van woongebied met landelijk karakter is een subjectief gegeven. De woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. De omzendbrief dd. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt inzake de woongebieden met landelijk karakter dat bewoning en landbouw de hoofdbestemmingen zijn. Daarnaast kunnen echter andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Het voorzien van drie parkeerplaatsen voor mobilhomes in dit woongebied met landelijk karakter overstijgt de ruimtelijke draagkracht van het gebied hoegenaamd niet.*

*4.*

*De aanvraag strookt volledig met de goede ruimtelijke ordening en overstijgt de ruimtelijke draagkracht NIET, zoals hierboven reeds werd uiteengezet, en zoals uitvoerig werd besproken in de bestreden beslissing.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*"...*

*Volgens Dhr. ■■■ zou de stedenbouwkundige vergunning niet 'bestaanbaar' zijn met de notie parkgebied zoals bedoeld in het Gewestplan.*

*Zoals terecht door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar werd opgemerkt is in casu niet het gewestplan maar wel het goedgekeurde Gemeentelijke RUP van toepassing.*

*In het kader van het Gemeentelijk RUP zijn naast woningen ook andere bestemmingen mogelijk en bovendien was de functie van cafetaria voor het bewuste perceel reeds expliciet voorzien.*

*Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een gebouw met een duidelijke gemeenschapsfunctie, zowel als cafetaria die het parkgebied beter zal ontsluiten als als ecohuis en tentoonstellingsruimte. De vergunning is derhalve volkomen verenigbaar met een parkgebied.*

*In tegenstelling tot hetgeen Dhr. ■■■ beweert blijft het ecohuis wel degelijk binnen de contouren/het bouwvolume van de momenteel aanwezige loods en past het ontwerp perfect binnen het aanwezige kader.*

*Tot slot zijn ook de drie voorziene parkeerplaatsen voor mobilhomes verenigbaar met de voorschriften die gelden voor dat perceel, met name woongebied met landelijk karakter.*

*Een dergelijke beperkte parking is perfect verenigbaar met de omgeving en overstijgt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag tot bouw van een ecohuis met cafetaria niet verenigbaar is met de bestemming parkgebied volgens het gewestplan, noch met de bestemming "transparant voorgebied" volgens het gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen".

2.

Artikel 7.4.5 VCRO bepaalt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

De verzoekende partij beweert niet, noch toont zij aan dat het gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen Landen" uitdrukkelijk bepaalt dat de voorschriften van dit RUP deze van het gewestplan niet vervangen. Dit blijkt ook niet uit de gegevens waarover de Raad beschikt.

De verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de verwerende partij het aangevraagde diende te toetsen aan de bestemming "parkgebied" van het gewestplan Tienen-Landen, goedgekeurd bij KB van 24 maart 1978.

3.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is in de "zone voor transparant voorgebied" van het gemeentelijk RUP. De voorschriften betreffende deze zone luiden als volgt:

*"...*

*Deze zone is het voorgebied van het waardevol gebouw en maakt deel uit van het landschap, doch het zicht op het gebouw moet behouden blijven. Dit wil zeggen:*

*- het zicht vanuit het omliggende landschap op de hoeve moet bewaard blijven. Het perceel mag niet begrensd worden door een groen scherm, een haag of paal met draad en begroeiing die het zicht beperken.*

*- de inrichting van de zone gebeurt met beplantingen die uit inheemse bomen bestaan. Het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in de streek en/of op deze specifieke plaats voordoen. Deze planten kunnen zowel van autochtone oorsprong zijn, dan wel in het verleden ingevoerd en inmiddels geïntegreerd in het natuurlijk milieu. Zij mogen echter het zich op het landschap niet belemmeren.*

*- buiten het inplanten van een carport met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> mag er verder geen bijkomende bebouwing voorkomen. De carport dient van een groene inkleding voorzien te worden.*

*- Er kunnen in deze zone parkeerplaatsen ingericht worden, geïntegreerd in de landschapsinrichting. De inrichting van de parking moet gebeuren in duurzame, waterdoorlatende materialen. Het voorgebied moet zijn transparant karakter behouden, doch overheerst de begroening op de parkeerplaats.*

*Gearceerde zone:*

*De bestaande bebouwing kan behouden worden in functie van de cafetaria.*

*..."*

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij onder meer dat het project het herbouwen betreft van een zonevreed gebouwd op dezelfde plaats, dat het een hoofdzakelijk vergund en niet verkrotte constructie betreft, dat de basisrechten voor zonevreedde gebouwen van toepassing zijn in alle gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, dat een ruimtelijk uitvoeringsplan deze basisrechten kan aanvullen en uitbreiden, dat dergelijk plan evenwel ook strengere voorwaarden kan bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw, dat het “geldende deelrup” ‘Watermolenhoeve’ geen bijkomende beperkingen oplegt voor het betreffende gebouwd, dat het herbouwde volume beduidend kleiner is dan het bestaande gebouwd en de elementaire architecturale kenmerken behoudt van het bestaande gebouwd, dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.17 van de VCRO, dat de bestemming als cafetaria/ecohuis in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het deelrup "Watermolenhoeve" en dat in ieder geval het gebruik van een gebouwd in het kader van een gemeenschapsvoorziening niet vergunningsplichtig is zoals bepaald in artikel 2, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde heeft getoetst aan en in overeenstemming acht met de regeling “Basisrechten voor zonevreedde constructies” zoals bepaald in artikel 4.4.10 en volgende van de VCRO, bijkomend de functie van “cafetaria/ecohuis” in overeenstemming acht met de voorschriften van het gemeentelijk RUP, maar tegelijk vaststelt dat de functie niet vergunningsplichtig is.

4.

In het middel voert de verzoekende partij aan dat het aangevraagde niet kan ingepast worden in de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP.

Uit de bespreking onder het vorige randnummer is echter gebleken dat de verwerende partij het aangevraagde vergunbaar acht op grond van de regeling “Basisrechten voor zonevreedde constructies” zoals bepaald in de VCRO en vaststelt dat de functie van het aangevraagde niet vergunningsplichtig is.

De motieven van de bestreden beslissing betreffen derhalve niet dat het aangevraagde in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Heidi HUANG,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ