

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0064 van 17 februari 2015  
in de zaak 1213/0694/A/4/0660

*In zake:*

1. de heer **Henri VERHOEVEN**
2. mevrouw **Jenny WELLENS**
3. de heer **Werner VERHOEVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dina AYOUBI  
kantoor houdende te 3220 Holsbeek, Leuvensebaan 42  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:*

de bvba **GARAGE VAN EYKEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk BOGAERTS  
kantoor houdende te 1930 Zaventem, Excelsiorlaan 13  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 juli 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 2 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht van 18 december 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bedrijfsgebouw en regularisatie van een oprit.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3150 Haacht, Werchtersesteenweg 105 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 177y.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dina AYOUBI die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba GARAGE VAN EYKEN verzoekt door neerlegging ter griffie op 30 september 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 oktober 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 27 april 2010 weigert de verwerende partij, na administratief beroep van de verzoekende partijen, aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van garagebedrijf met een nieuw bedrijfsgebouw. In deze beslissing wordt onder meer het volgende overwogen:

“ ...

*3. In verband met het begrip kleinbedrijf dient verwezen te worden naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Hierin wordt verduidelijkt dat met kleinbedrijf industrie op kleine schaal wordt bedoeld. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf,*

*dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt, alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij. Er wordt in de omzendbrief ook aan toegevoegd dat de vraag naar de aard van de onderneming zich niet enkel stelt bij zijn eerste inplanting, maar zich ook kan stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied net toelaatbaar is. Ambacht en kleinbedrijf kunnen worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*4. Het bestaande gebouw werd in 1986 vergund als een 'bedrijfsgebouw' achter een woning van de Scharent, meer bepaald nr. 70. Oorspronkelijk was dit gebouw in gebruik als een opslagloods, ondertussen is er een garagebedrijf gevestigd. Door de voorliggende aanvraag, zowel de uitbreiding als de aanleg van een rechtstreekse toegang tot de Werchtersesteenweg dient het bedrijf als een afzonderlijke entiteit in het woongebied beschouwd te worden, met een achterliggende inplanting, zowel ten aanzien van de Scharent als van de Werchtersesteenweg. Dergelijke bedrijvigheid in het betrokken binnengebied is vanuit stedenbouwkundig standpunt echter niet verantwoord. Zo is het bedrijf volledig omgeven door residentieel bebouwde percelen en tuinzones. Er staat meer oostwaarts langs de Scharent inderdaad nog wel een loods, maar dit is een landbouwloods achter een woning, vergelijkbaar met het oorspronkelijk bestaand gebouw. Langs de Werchtersesteenweg komen vanaf hier tot in het centrum van Haacht wel meerdere handelszaken voor, maar wel rechtstreeks grenzend aan de steenweg, niet op meer dan 100m ervandaan.*

*5. De ruimtelijke impact naar de omgeving toe is ook veel groter door de inplanting achter bestaande woningen dan wanneer een dergelijk bedrijf langs de Werchtersesteenweg zelf zou gelegen zijn. Net zoals vanuit stedenbouwkundig standpunt algemeen aanvaard wordt dat woningen op achterliggende percelen op ruimere afstanden van de perceelsgrenzen moeten ingeplant worden en met lagere bouwvolumes dienen uitgewerkt te worden, zo zou zeker ook het betrokken bedrijfsgebouw op een grotere afstand van de perceelsgrenzen moeten opgericht worden. De inplanting van het 5.00m-hoge gebouw op 5.00m van de perceelsgrenzen is onvoldoende, vooral ten aanzien van de woningen Scharent 70 en 72. Bovendien worden er in de achtergevel op beide verdiepingen meerdere vensteropeningen voorzien, zodat een schending van privacy kan verwacht worden. Dit is niet aanvaardbaar en kan niet opgelost worden door de plaatsing van houten panelen. De inplanting houdt onvoldoende rekening met de omliggende bebouwde percelen.*

*6. Door de voorliggende aanvraag zou het bedrijf in omvang ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het gaat trouwens niet om een kleine uitbreiding, maar meer dan een verdubbeling in omvang, van 1.464m<sup>3</sup> naar 3.312m<sup>3</sup> volgens het statistisch formulier. De totale oppervlakte zou uitbreiden van 305m<sup>2</sup> naar 675m<sup>2</sup>. De volumeuitbreiding zou ongetwijfeld ook een uitbreiding van de activiteit met zich meebrengen of alleszins in de toekomst verwacht worden. In de verklarende nota wordt gesteld dat de uitbreiding beantwoordt aan de behoefte voor meer ruimte van een groeiend garagebedrijf. Het bedrijf zou te grootschalig worden op die plek.*

*7. Daarnaast wordt de eventuele ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg en Scharent gehypothekerd door de voorliggende*

*aanvraag. Nochtans vormen een aantal percelen en diepe achtertuinen langs deze straten potenties om verdicht te worden. Vooral de nieuwe toegangsweg kan de toekomstige ruimtelijke ordening van het achterliggend gebied schaden. Deze splitst immers het binnengebied op in 2 delen. Ook de uitbreiding zelf van het bedrijfsgebouw kan een belemmering betekenen voor een mogelijk inbreidingsproject.*

*8. Ten slotte is ook de voorgestelde terreininrichting vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. De diepe inplanting vanaf de Werchtersesteenweg leidt sowieso al tot een lange toegangsweg en dus tot een grote verharde oppervlakte, maar daarnaast worden er nog eens de aanleg van 2 grote zones in een grindverharding voorzien. Het aandeel aan verharde oppervlakte is te groot en vooral ook de voorziene aanleg ervan tot op of vlak bij de perceelsgrenzen kan ruimtelijk niet aanvaard worden.*

*9. Uit voorgaande blijkt dat in dit geval het bedrijf door de voorliggende aanvraag niet meer verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving zou overschreden worden met de voorliggende aanvraag tot uitbreiding.*

*Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren om volgende redenen:*

- de aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied;*
- vooral de achterliggende inplanting van de beoogde bedrijvigheid in een hoofdzakelijk residentiële omgeving is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet verantwoord;*
- door de beoogde verdubbeling in omvang zou het bedrijf qua bouwvolume ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;*
- de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg en Scharent wordt bovendien belemmerd door de voorliggende aanvraag, vooral door de nieuwe toegang tot de steenweg;*
- ten slotte is het groot aandeel aan verharde oppervlakte en dit tot op of vlak bij de perceelsgrenzen ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

*...*

2.

Op 16 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor het uitbreiden van het garagebedrijf met een nieuw bedrijfsgebouw en het regulariseren van toegangsweg.

Het nieuwe bedrijfsgebouw is in deze aanvraag niet meer voorzien aan de oostzijde van het bestaande gebouw, maar aan de westzijde en er wordt een nieuwe oprit voorzien tot aan de Werchtersesteenweg, hetgeen een alternatieve ontsluiting inhoudt ten aanzien van de vorige aanvraag.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 september 2012 tot en met 11 oktober 2012, worden 2 bezwaarschriften ingediend door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht verleent op 18 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

...

*Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociaal.*

*Principieel :*

- functioneel inpasbaar: de bestaande functie is reeds aanwezig, door de uitbreiding te voorzien in de westelijke richting integreert het gebouw zich meer in de omgeving.*
- mobiliteitsimpact: door de in- en uitrit te voorzien langs de Werchtersesteenweg ontlast men het plaatselijk verkeer langs de Scharent, de 20 vervoersbewegingen op een drukke verkeersader als de Werchtersesteenweg (gewestweg N21) zijn te verwaarlozen;*
- schaal: het voorgestelde project is door zijn inplanting verantwoord en stoort niet met de bestaande omliggende bebouwing;*
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: de bestaande ruimte wordt optimaal gebruikt en de bouwdichtheid neemt door het project toe; cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing op de aanvraag;*
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de inplanting brengt de privacy van de aangelanden niet in het gedrang. Er wordt voldoende afstand gehanteerd ten opzichte van de perceelgrenzen en de bestaande bebouwing op het perceel.*
- Door een aangepast groenscherm integreert het bedrijf zich in de omgeving. Alle activiteiten worden binnen uitgevoerd. Het bedrijf veroorzaakt geen geluids- , geur om milieuhinder. In het verleden zijn er nooit klachten geweest over het bedrijf.*

*Rekening houdende met art. 4.3.1. § 1 van de codex :*

*Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van het woongebied, dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waarom dit in het betrokken woongebied zou kunnen ingeplant worden. De voorwaarde houdt in dat de inrichting of activiteit bestaanbaar moet zijn met de bestemming van het woongebied. Het bedrijf is niet hinderlijk of storend uit de activiteit zelf, het woongebied zelf heeft geen bijzonder karakter gelet op de aanwezigheid van gestopte landbouwbedrijven gespecialiseerd in de witloofteelt. De inrichting brengt de woonfunctie van het gebied niet in het gevaar. De taken van het bedrijf zijn gericht op herstellingen en dienstverlening, met andere woorden er wordt niet geproduceerd of verwerkt. Voor de inrichting werd op 13 oktober 2005 door het college van burgemeester en schepenen een milieuvergunning klasse 2 afgeleverd onder ref. nr. 2005/MIL/2-10. Tijdens het openbaar onderzoek over de milieuvergunningsaanvraag gehouden van 8 augustus 2005 tot 6 september 2005 werden geen schriftelijke bezwaren ingediend, wat blijkt uit het proces verbaal opgesteld op 7 september 2005. De vraag of de inrichting of de activiteit bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied, of omwille van de hinder of de ongemakken die inherent zijn verbonden aan de exploitatie van dergelijke inrichting dient ondergebracht te worden naar een ander bestemmingsgebied, is een feitenkwestie. Uit de historiek van het kleinbedrijf kan men*

*oordelen dat het bestaanbaar is met de bestemming van het woongebied. Voor het aanleggen van een verkeerveilige toegang op het gewestdomein werd aan het agentschap Wegen en Verkeer - District Leuven advies gevraagd. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2° van artikel 4.3.1 § 1, kan het vergunning verlenende bestuur de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling gelegde plannen. De regularisatie van de oprit is verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Door de toegangsweg te verplaatsen tot op 1 m van de rechter perceelsgrens met een aangepast groenscherm zal de inrichting inpasbaar zijn in de omgeving. Zowel de vormgeving als het materiaal gebruik is in harmonie met de omgeving. Gelet op de inplanting is het project verenigbaar met de plaatselijke omgeving en brengt het de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 29 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 april 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*d) In 2009 werd een eerste aanvraag ingediend voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van de oprit naar de Werchtersesteenweg. Het college van burgemeester en schepenen verleende hiervoor op 23 december een voorwaardelijke vergunning. Het beroep van derden hiertegen werd door de deputatie op 27 april 2010 ingewilligd en de aanvraag werd geweigerd om de volgende redenen:*

- de aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied;*
- vooral de achterliggende inplanting van de beoogde bedrijvigheid in een hoofdzakelijk residentiële omgeving is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet verantwoord;*
- door de beoogde verdubbeling in omvang zou het bedrijf qua bouwvolume ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;*
- de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg en Scharent wordt bovendien belemmerd door de voorliggende aanvraag, vooral door de nieuwe toegang tot de steenweg;*
- ten slotte is het groot aandeel aan verharde oppervlakte en dit tot op of vlak bij de perceelsgrenzen ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

*De voorliggende aanvraag is zeer gelijkaardig als de vorige aanvraag. De nieuwe loods wordt weliswaar aan de andere zijde van de bestaande loods ingeplant, maar de grootteorde van de uitbreiding van het betrokken bedrijf is helemaal hetzelfde, de inplanting en de impact ten opzichte van de omliggende percelen is zeer vergelijkbaar evenals de impact op de potentiële ontwikkeling van het binnengebied. Er zijn geen ruimtelijke elementen of nieuwe stedenbouwkundige argumenten om de beoordeling naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening bij deze aanvraag anders te doen dan bij de vorige aanvraag.*

e) Het bestaande gebouw werd in 1986 vergund als een 'bedrijfsgebouw' achter een woning van de Scharent, meer bepaald nr. 70. Oorspronkelijk was dit gebouw in gebruik als een opslagloods, ondertussen is er een garagebedrijf gevestigd. Door de voorliggende aanvraag, zowel de uitbreiding als de aanleg van een rechtstreekse toegang tot de Werchtersesteenweg dient het bedrijf als een afzonderlijke entiteit in het woongebied beschouwd te worden, met een achterliggende inplanting, zowel ten aanzien van de Scharent als van de Werchtersesteenweg. Dergelijke bedrijvigheid in het betrokken binnengebied is vanuit stedenbouwkundig standpunt echter niet verantwoord. Zo is het bedrijf volledig omgeven door residentieel bebouwde percelen en tuinzones. Er staat meer oostwaarts langs de Scharent inderdaad nog wel een loods, maar dit is een landbouwloods achter een woning, vergelijkbaar met het oorspronkelijk bestaand gebouw. Langs de Werchtersesteenweg komen vanaf hier tot in het centrum van Haacht wel meerdere handelszaken voor, maar wel rechtstreeks grenzend aan de steenweg, niet op meer dan 100m ervandaan.

f) De ruimtelijke impact naar de omgeving toe is ook veel groter door de inplanting achter bestaande woningen dan wanneer een dergelijk bedrijf langs de Werchtersesteenweg zelf zou gelegen zijn. Net zoals vanuit stedenbouwkundig standpunt algemeen aanvaard wordt dat woningen op achterliggende percelen op ruimere afstanden van de perceelsgrenzen moeten ingeplant worden en met lagere bouwvolumes dienen uitgewerkt te worden, zo zou zeker ook het betrokken bedrijfsgebouw op een grotere afstand van de perceelsgrenzen moeten opgericht worden. De inplanting van het bijna 6.00m-hoge gebouw op 5.00m á 6.00m van de perceelsgrenzen is onvoldoende, vooral ten aanzien van de woningen Scharent nrs. 68 en 70. De voorgestelde inplanting zou aanvaardbaar kunnen zijn binnen een KMO-zone of industriegebied, tussen gelijksoortige gebouwen, doch ten opzichte van woningen dient een grotere bouwvrije strook gerespecteerd te worden, als buffer tussen de verschillende bestemmingen. Het is hier ook niet zo dat de bebouwde percelen langs de Scharent over een heel grote bouwdiepte beschikken. Integendeel, met percelen van minder dan 40.00m diep en tuinzones van gemiddeld 15.00m diep is hier met de inplanting van de loodsen een onvoldoende buffer tussen de 2 verschillende bestemmingen binnen het woongebied.

g) Door de beoogde uitbreiding zou het bedrijf in omvang ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het gaat net zoals bij de vorige aanvraag trouwens niet om een kleine uitbreiding, maar meer dan een verdubbeling in omvang, van  $1.470\text{m}^3$  naar  $3.475\text{m}^3$  volgens het statistisch formulier. De totale oppervlakte zou uitbreiden van  $300\text{m}^2$  naar  $704\text{m}^2$ . Het is zeer onwaarschijnlijk dat dergelijke volume-uitbreiding enkel bedoeld is als optimalisatie van de huidige bedrijvigheid en dat dit geen uitbreiding van de activiteit met zich mee zou brengen of alleszins in de toekomst verwacht zou worden. Het bedrijf zou na de beoogde uitbreiding te grootschalig worden op die plek.

h) Daarnaast blijft ook het argument geldig dat de eventuele ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg, Scharent en Aspergeveld gehypothekeerd wordt door de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van het bedrijf. Nochtans beschikken een aantal percelen en diepe achtertuinen langs deze straten vanuit ruimtelijk standpunt over potenties om verdicht te worden. Of de uitbreiding van de garage nu ten oosten of ten westen van de bestaande loods wordt voorzien maakt in dit opzicht in wezen geen verschil. Het achterliggende perceel is immers in beide gevallen omwille van de bebouwing en de verharding in haar volledigheid in gebruik voor de bedrijvigheid. Dit deel van het woongebied kan dus in

*beide gevallen niet meer deelnemen aan een mogelijk inbreidingsproject.*

*Bovendien is het vooral de nieuwe toegangsweg die de toekomstige ruimtelijke ordening van het achterliggend gebied belemmert. Deze splitst immers het binnengebied op in 2 delen. De gemeente stelt dat enkel het oostelijk gedeelte van dit binnengebied echt in aanmerking komt voor verdichting en dat het westelijk gedeelte te klein is en eventueel wel nog met achterliggende kavels kan ingevuld worden. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Ook het westelijk gedeelte met verschillende diepe tuinzones van bebouwde percelen zowel langs de Werchtersesteenweg als langs de Zandweg, beschikt wel over voldoende oppervlakte om nog in te breiden. Het opvullen van dit deel van het gebied met woningen in tweede orde lijkt niet meer mogelijk omwille van de bestaande bebouwing in eerste orde, en het is vanuit ruimtelijk standpunt ook niet wenselijk om dit aan te moedigen.*

*i) Ten slotte is ook de voorgestelde terreininrichting vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar. De diepe inplanting vanaf de Werchtersesteenweg leidt sowieso al tot een lange toegangsweg en dus tot een grote verharde oppervlakte, maar daarnaast worden er ook 2 grote zones grindverharding voorzien vóór en naast het bedrijf. Het aandeel aan verharde oppervlakte is zeker op het achterliggend perceel te groot.*

*j) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat ook in dit geval het bedrijf door de voorliggende aanvraag niet meer verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving zou overschreden worden met de voorliggende aanvraag tot uitbreiding.*

#### Conclusie

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

- de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is, net zoals de vorige gelijkaardige aanvraag (dossiernummer 2010082), niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- door de voorgestelde uitbreiding kan het garagebedrijf niet meer als een kleinbedrijf beschouwd worden dat toelaatbaar is binnen het betrokken woongebied;*
- vooral de achterliggende inplanting van de beoogde bedrijvigheid in een hoofdzakelijk residentiële omgeving is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet verantwoord; door de beoogde verdubbeling in omvang zou het bedrijf qua bouwvolume ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;*
- de potentiële ontwikkeling van het betrokken binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg, Scharent en Aspergeveld wordt bovendien belemmerd door de voorliggende aanvraag, in hoofdzaak door de nieuwe toegang tot de steenweg;*
- ten slotte is het groot aandeel aan verharde oppervlakte op het achterliggend perceel ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

*...*

Na de hoorzitting van 30 april 2013 beslist de verwerende partij op 2 mei 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:



“  
...

## 5.7 Beoordeling

...

- b) *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel (meer) uit van een vergunde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:*

*"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe gewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."*

*Het uitbreiden van een kleinbedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied, voor zover het bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

- c) *In tegenstelling tot de vorige aanvraag is het voorliggend ontwerp tot uitbreiding van het bestaand bedrijfsgebouw wel verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Door de uitbreiding aan de westzijde te voorzien in plaats van aan de oostzijde integreert het gebouw zich veel meer in de omgeving. De uitbreiding in het verlengde van de bestaande loods staat ingeplant op 5.00m á 6.00m van de achterste noordelijke perceelsgrens. Dit wordt als voldoende ruim geacht ten aanzien van de aanpalende bebouwde percelen langs de Scharent. Er is op die manier ruimte genoeg om een volwaardige groenbuffer te kunnen aanleggen tussen het bedrijfsgebouw en de naastliggende bebouwde percelen.*

- d) *In vergelijking met het vorig ontwerp is er nu algemeen veel meer aandacht voor de inbuffering van het bedrijf binnen het woongebied en de aanleg van groenvoorzieningen. Op de hoorzitting laat de aanvrager bovendien weten dat hij ondertussen ook eigenaar is geworden van het achterste deel van het aangrenzend perceel aan de zuidzijde. Dit is een pluspunt, aangezien deze strook van ca. 20.00m als een groene zone kan aangelegd worden en als een bijkomende buffer kan fungeren binnen het woongebied. De voorziene groenbuffer van 3.00m tegen het perceel met de woning Scharent nr. 72 wordt wel als te smal beschouwd, maar deze kan gemakkelijk verbreed worden tot een strook van 5.00m, door de bestaande grindverharding hier wat in te krimpen. Dit kan als voorwaarde bij de vergunning opgelegd worden.*

- e) *Daarnaast moet vastgesteld worden dat de bestaande loods vergund is, evenals de bestaande activiteit, bij middel van een milieuvergunning. De voorliggende aanvraag moet beschouwd worden als een optimalisatie van het huidig bedrijf, en niet als een grote uitbreiding van de bestaande activiteiten. De aanvrager benadrukt in het dossier dat het louter de bedoeling is om efficiënter te kunnen werken en niet om de bedrijvigheid te verdubbelen. De schaal van het bedrijf blijft aldus hetzelfde, het bedrijf kan na de beoogde volume-uitbreiding nog steeds als een kleinbedrijf beschouwd worden.*

- f) *Er dient wel benadrukt te worden dat de beoogde uitbreiding als de laatst mogelijke uitbreiding wordt beschouwd voor het betrokken bedrijf op deze site. Indien er in de toekomst nog bijkomende bedrijfsoppervlakte zou nodig zijn, dan dient het bedrijf zich te herlokaliseren naar een andere locatie.*
- g) *Wat de inplanting in het binnengebied tussen de Werchtersesteenweg, Zandweg, Scharent en Aspergeveld betreft, kan gesteld worden dat de ontwikkeling hiervan niet gehypothekeerd wordt door de uitbreiding aan de westzijde van de bestaande loods te voorzien. Immers, zoals de gemeente ook heeft gesteld, is het westelijk gedeelte van dit binnengebied eerder te klein om nog verder ontwikkeld te worden. Enkel het oostelijk gedeelte van het binnengebied komt echt in aanmerking voor een inbreidingsproject. Er zijn trouwens recent al plannen geuit bij de gemeente om dit oostelijk deel te verkavelen met een nieuwe toegangsweg vanaf de Scharent. Door de uitbreiding van het garagebedrijf aan de westzijde te voorzien blijft er een grotere openheid ten aanzien van deze eventuele ontwikkeling aan de oostzijde. De woonfunctie binnen het woongebied wordt aldus niet in het gedrang gebracht.*
- h) *Met betrekking tot de nieuwe oprit tot de Werchtersesteenweg kan gesteld worden dat dit een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Door deze aanvraag zal de huidige oprit tussen de woningen Scharent nrs. 70 en 72 gesupprimeerd worden en alle verkeersbewegingen afgeleid worden naar de gewestweg. Hierdoor wordt de impact op de omliggende bebouwde percelen van de Scharent aanzienlijk beperkt. Daarnaast wordt de aansluiting op de gewestweg door de wegbeheerder niet ongunstig geadviseerd, enkel het voorziene reclamebord omwille van de inplanting voor de bouwlijn. Dit reclamebord zal dan ook uit de vergunning gesloten worden.*
- i) *In het ontwerp worden, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, geen vensters voorzien op de verdieping. Van inkijk of schending van privacy is in het voorliggend geval dan ook geen sprake meer. Door de voorziene afstanden tot de perceelsgrenzen en door de voorziene groenaanleg wordt geen onaanvaardbare hinder verwacht voor de onmiddellijk aanpalende bebouwde percelen van de Scharent. Door het supprimeren van de inrit vanaf de Scharent zal de mogelijke hinder ten gevolge van de verkeersbewegingen zelfs aanzienlijk verminderd worden.*
- j) *In toepassing op artikel 4,3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen ten slotte geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De voorziene uitbreiding is van dezelfde grootte-orde als de bestaande loods. Aangezien de uitbreiding bedoeld is als optimalisatie van de huidige werking van het bedrijf neemt de schaal van het bedrijf op zich niet toe. De bouwdichtheid neemt wel toe, maar wordt voldoende gecompenseerd door een betere groenaanleg en buffering ten aanzien van de omliggende percelen. Inzake het mobiliteitsaspect kan herhaald worden dat het supprimeren van de oprit vanaf de Scharent zeker een pluspunt is. De Werchtersesteenweg kan zeker de bijkomende verkeersbewegingen van dit bedrijf aan. Ook inzake de visueel-vormelijke elementen kan de aanvraag als een verbetering beschouwd worden. De voor- en achtergevel van de bestaande loods worden mee 'ingepakt' in hetzelfde materiaal als de nieuwe loods. Hierdoor wordt een uniform geheel gecreëerd.*

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

- de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de regularisatie van een nieuwe toegangsweg is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening;*
- door de uitbreiding aan de westzijde te voorzien integreert het gebouw zich veel meer in de omgeving dan bij de vorige aanvraag;*
- de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende ruim en er wordt veel meer aandacht geschonken aan een groene inbuffering van het bedrijf binnen het betrokken woongebied;*
- de voorliggende aanvraag wordt beschouwd als een optimalisatie van het huidig bedrijf, en niet als een grote uitbreiding van de bestaande activiteiten; het bedrijf is na de beoogde volumeuitbreiding nog steeds een kleinbedrijf, aanvaardbaar binnen het betrokken woongebied;*
- door de uitbreiding van het garagebedrijf aan de westzijde te voorzien blijft er een grotere openheid ten aanzien van een eventueel toekomstig inbreidingsproject in het oostelijk deel van het betrokken binnengebied;*
- het voorzien van de oprit tot de Werchtersesteenweg en het supprimeren van de oprit tot de Scharent zijn verbeteringen ten opzichte van de huidige situatie; hierdoor wordt de impact op de omliggende bebouwde percelen van de Scharent aanzienlijk beperkt.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- de groenbuffer langs de noordelijke perceelsgrens grenzend aan het bebouwd perceel Scharent nr. 72 dient uitgebreid te worden tot een strook van 5.00m breed; het recent aangekocht deel van het aangrenzend perceel aan de zuidzijde moet eveneens als een groene zone aangelegd worden, dit deel mag in geen geval bebouwd worden;*
- alle op het inplantingsplan opgetekende groenvoorzieningen worden aangelegd met streekeigen pollenvriendelijke boomsoorten en groenblijvende heesters en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;*
- alle verhardingen op het terrein worden aangelegd in waterdoorlatende materialen;*
- het reclamebord ingeplant voor de bouwlijn van de Werchtersesteenweg wordt uit de vergunning gesloten;*
- de gebruikelijke voorwaarden en lasten van de gemeente Haacht (zie vergunningsbeslissing van 18 december 2012) worden stipt nageleefd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bedrijvigheid van de garage sterk wordt uitgebreid, dat de uitbreiding een nieuw bedrijfsgebouw omvat van meer dan 300 m<sup>2</sup> met zeven nieuwe autobruggen, nieuwe verhardingen en een nieuwe toegangsweg. De eerste en tweede verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van de nieuwe toegangsweg. De

woning van de derde verzoekende partij is gelegen ten noorden van het garagebedrijf. De verzoekende partijen vrezen dat de vermelde uitbreiding en de verkeersstroom langs de nieuwe toegangsweg zal zorgen voor meer geluidshinder en een sterke vermindering van hun woongenot.

De verwerende partij werpt op:

*“ ...*

*Verzoekers stellen hieromtrent dat de uitbreiding van de garage bijkomende hinder zal teweegbrengen, zo op het vlak van verkeer en geluid, waardoor het rustig woongenot onherroepelijk zal worden aangetast.*

*Hierbij worden echter door verzoekers geen concrete gegevens bijgebracht waaruit zou dienen te blijken dat de loutere regularisatie van de toegangsweg dan wel de uitbreiding van het bestaande vergunde bedrijf tot een onaanvaardbare hinder zou dienen te leiden.*

*Daarenboven wordt er bijzondere aandacht besteed in de vergunning aan de inbuffering van de garage binnen het woongebied en de aanleg van groenvoorzieningen en wordt een nog bijkomende uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte in de overwegingen uitgesloten.*

*Wat de voorgehouden verkeershinder betreft ingevolge de nieuwe oprit tot de Werchtersesteenweg is het zo dat dit tot een verbetering van de bestaande toestand zal leiden om reden dat de thans gebruikte oprit tussen de woningen Scharent nrs. 70 en 72 (derde verzoekende partij) zal worden gesupprimeerd waarbij alle verkeersbewegingen worden afgeleid naar de gewestweg toe, hetgeen de impact op de omliggende bebouwde percelen aanzienlijk zal verminderen. De beperkte omvang van de activiteiten zijn niet van dien aard dat er een onaanvaardbare hinder zou worden veroorzaakt middels de ontsluiting naar de gewestweg toe, waar de oprit ten andere met een groenscherm wordt afgesloten hetgeen de beperking van eventueel geluidshinder van voertuigen tot een aanvaardbaar niveau zal beperken.*

*...*

*Dus noch op het vlak van verkeershinder, noch op het vlak van geluidshinder kunnen verzoekers aannemelijk maken dat, gelet op de aard van activiteiten en de afstand tot de aangrenzende percelen en de in de vergunning opgelegde maatregelen op het vlak van de groenaanleg, dat er bovenmatige burenhinder zou worden veroorzaakt. Zo moet de op de plannen voorziene groenbuffer tot een strook van 5.00 meter worden uitgebreid naar de woningen gelegen in de Scharent toe. Naar de woningen toe gelegen achter de nieuw te bouwen uitbreiding van het bedrijfsgebouw, wordt een groenbuffer voorzien van minstens 8,50m met rondom de gebouwen de aanplanting van een nieuwe dubbele beukenhaag van 2m hoog met bomen. Het op het bouwplan aangeduide deel van het perceel (afd. 1, sect C, nr. 183L - woning met tuin) dient te worden aangelegd als een groenzone. Ook de oprit zelf wordt over de ganse lengte aan de kant van de woning van eerste en tweede verzoekers voorzien van een nieuwe beukenhaag ter hoogte van 2m en aan de overkant van grote bomen over de hele lengte aangeplant op het aangrenzende perceel. De woning van eerste en tweede verzoekers is tientallen meters verwijderd van de toegangsweg en wordt hiervan gescheiden door twee braakliggende percelen.*

*Verzoekers kunnen dus niet aannemelijk maken dat hun woonkwaliteit op een onaanvaardbare wijze zou worden aangetast ingevolge de regularisatie van de toegangsweg (met de afschaffing van de uitrit naar Scharent toe) en van de uitbreiding*

*van de bestaande vergunde garage gegeven de voorwaarden zoals opgelegd in de vergunning.*

*...”*

De verzoekende partijen repliceren:

*“ ...*

*De verwerende partij verwacht de voorwaarden die worden gesteld aan het belang met de voorwaarden die gelden bij een vordering tot schorsing, met name wat betreft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Om als belanghebbende te worden beschouwd, is het voldoende dat een verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij als gevolg van de vergunningsbeslissing hinder of nadelen kan ondervinden. In het verzoekschrift tot vernietiging wordt op uitvoerige wijze uiteengezet voor welke hinder en nadelen de verzoekende partijen vrezen (zie ook hierboven onder randnummer 2).*

*Zij zijn derhalve te beschouwen als belanghebbende partijen.*

*Hieraan wordt geenszins afbreuk gedaan, zoals de verwerende partij meent te kunnen voorhouden, door bepaalde maatregelen in de vergunning zoals “de inbuffering van de garage binnen het woongebied en de aanleg van groenvoorzieningen (...)” (bladzijde 3 van de antwoordnota). Integendeel, deze maatregelen wijzen er eerder op dat de onmiddellijke omgeving moet vrezen voor aanzienlijke zicht-, geur- en geluidshinder. Het valt in dat verband overigens niet goed in te zien hoe de groenvoorzieningen geur- en geluidshinder kunnen opvangen...*

*Ten slotte moet worden vastgesteld dat de argumentatie van de verwerende partij tegenstrijdig is aangezien zij het belang van de verzoekende partijen heeft aanvaard in de administratieve beroepsprocedure en de vereisten die hier worden gesteld volledig gelijklopend zijn met deze die worden gesteld voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen zetten op voldoende wijze uiteen dat zij hinder en nadelen vrezen door de uitbreiding en de nieuwe toegangsweg die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Ze maken deze vrees ook voldoende aannemelijk in acht genomen het gegeven dat zij aangeven en aanduiden waar hun woning gelegen is ten aanzien van het bouwperceel en de nieuwe toegangsweg. Anders dan waar de verwerende partij lijkt van uit te gaan, dienen de verzoekende partijen niet aannemelijk te maken dat hun woonkwaliteit door de bestreden beslissing “op een onaanvaardbare wijze zou worden aangetast”, maar dienen zij aannemelijk te maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. De argumentatie van de verzoekende partijen maakt dit laatste aannemelijk. Er kan aangenomen worden dat een uitbreiding zoals de verzoekende partijen omschrijven een nadelige impact kan hebben op de woonkwaliteit van de verzoekende partijen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 1°, a) VCRO, van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: inrichtingsbesluit) en van het gewestplan Leuven.

De verzoekende partijen zetten uitteent:

“ ...

1<sup>e</sup> onderdeel:

...

*De b.v.b.a. Van Eyken wenst zijn activiteiten van ‘kleinbedrijf’ uit breiden in een gebied dat volgens het gewestplan Leuven volledig is gelegen in een bestemmingsgebied woongebied. Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt binnen welke voorwaarden een kleinbedrijf kan worden ingeplant, of kan uitbreiden, binnen een woongebied:*

...

*Aldus moet komen vast te staan dat het kleinbedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en dat het bovendien verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Indien echter wordt vastgesteld dat de bedrijvigheid de schaal van een kleinbedrijf overstijgt, kan het in elk geval niet worden ingeplant in een woongebied.*

*Welnu, het voorwerp van de bestreden beslissing behelst een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 379,20 m<sup>2</sup> (naast het bestaande gebouw met een oppervlakte van 303,36 m<sup>2</sup>), een aanbouw met een oppervlakte van 25,10 m<sup>2</sup>, een nieuwe toegangsweg met een lengte van ongeveer 100m en zeer aanzienlijke nieuwe verhardingen op en rond het nieuwe bedrijfsgebouw. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt bestemd als autowerkplaats met onder andere 7 autobruggen en 1 autoput.*

*Over artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit, en meer in het bijzonder het begrip kleinbedrijf, overweegt de omzendbrief van 8 juli 1997 (betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen) als volgt:*

...

*Deze omzendbrief geeft aanwijzingen over wat moet worden verstaan onder het begrip kleinbedrijf, waarbij zowel de omvang van het bedrijf – o.a. de oppervlaktebehoefte, de omzet en het aantal personeelsleden -, als de aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving in rekening moeten worden gebracht. Er wordt in dat verband onder andere gewezen op het voorbeeld van een kleinschalige drukkerij als kleinbedrijf.*

*Het is duidelijk dat de hierboven vermelde toename van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (toename van meer dan 400,00 m<sup>2</sup> en een totale oppervlakte van meer dan 700m<sup>2</sup>), de aanleg van aanzienlijke verhardingen, de aanleg van een nieuwe toegangsweg van bijna 100m lengte en de toename van de activiteit van het garagebedrijf Van Eyken (+7 autobruggen, enz...) tot gevolg hebben dat dit bedrijf, gelegen in een residentiële woonwijk, niet meer kan worden beschouwd als een kleinbedrijf. Zowel de omvang van het bedrijf als de aard van de activiteiten (garageactiviteiten) zijn strijdig met het residentiële karakter van het woongebied.*

*De bestreden beslissing is bijgevolg in strijd met artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit iuncto het gewestplan. De verwerende partij was verplicht om de vergunning te weigeren op grond van artikel 4.3.1, §1, 1<sup>e</sup> lid, 1<sup>o</sup>, a) VCRO (cf. gebonden bevoegdheid).*

*...*

*2<sup>e</sup> onderdeel:*

*Minstens moet worden vastgesteld dat de bijzondere motiveringsverplichting die is vervat in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit niet is nageleefd. In de bestreden beslissing wordt niet afdoende gemotiveerd waarom het garagebedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en om welke redenen het verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Meer nog, op bepaalde punten is de motivering tegenstrijdig en manifest onjuist.*

*In een arrest van 26 mei 2010 heeft de Raad van State als volgt geoordeeld over de bijzondere motiveringsverplichting van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit:*

*...*

*22. Om de toelaatbaarheid in een woongebied te beoordelen van een bedrijf voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in de zin van voornoemd artikel 5, 1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 moet rekening worden gehouden met de omvang van het volledige bedrijf. Ingeval de bouwaanvraag de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft, moet aldus rekening worden gehouden, niet alleen met de nieuw te vergunnen constructies, maar eveneens met de reeds bestaande.*

*...*

*De verzoekende partijen merken in eerste instantie op dat de hinder van de bedrijvigheid, waaronder lawaaihinder, verkeershinder, personeel, enz..., gewoonweg niet worden onderzocht in de bestreden beslissing. Alleen al om deze reden moet de beslissing worden vernietigd.*

*De enige overweging die kan worden teruggevonden over de bedrijvigheid bevindt zich in punt e) van de bestreden beslissing. In deze overweging wordt aangegeven dat de 'bestaande activiteit' vergund is, wat uiteraard onvoldoende en in zekere mate irrelevant is in het kader van bovengenoemde motiveringsplicht. Voorts wordt overwogen dat de "aanvraag moet beschouwd worden als een optimalisatie van het huidig bedrijf, en niet als een grote uitbreiding van de bestaande activiteiten", "het louter de bedoeling is om efficiënter te kunnen werken" en de "schaal van het bedrijf (...) aldus hetzelfde [blijft]". Dat deze louter affirmatieve motivering volledig kaduuk is, behoeft inziens de verzoekende partijen weinig betoog. Niet alleen gaat de verwerende partij volledig voorbij aan de gegevens van het dossier, namelijk een verdubbeling van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met bijkomende verhardingen, de uitbreiding van de activiteiten (o.a. 7 nieuwe autobruggen) en een nieuwe toegangsweg - en aldus een aanzienlijke schaalvergroting -, maar de overweging staat bovendien in schril contrast met de motivering die werd gegeven naar aanleiding van de weigering van de vergunning in 2010, waar onder andere werd gesteld:*

*6. Door de voorliggende aanvraag zou het bedrijf in omvang ook in schril contrast staan tot de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het gaat trouwens niet om een kleine uitbreiding, maar meer dan een verdubbeling in omvang, van 1.464m<sup>3</sup> naar 3.312m<sup>3</sup> volgens het statistisch formulier. De totale oppervlakte zou uitbreiden van 305m<sup>2</sup> naar 675m<sup>2</sup>. De volume-uitbreiding zou ongetwijfeld ook een uitbreiding van de activiteit met zich meebrengen of*

*alleszins in de toekomst verwacht worden. In de verklarende nota wordt gesteld dat de uitbreiding beantwoordt aan de behoefte voor meer ruimte van een groeiend garagebedrijf. Het bedrijf zou te grootschalig worden op die plek.*

*Het loutere feit dat het nieuwe bedrijfsgebouw in de huidige aanvraag aan de westelijke zijde wordt ingeplant doet aan het voorgaande geen afbreuk aangezien beide aanvragen gelijkaardig zijn en de tweede aanvraag bovendien zelfs grootschaliger is.*

<i>Vergunning (2013)</i>	<i>↔</i>	<i>Weigering (2010)</i>
<i>1.470m<sup>3</sup> naar 3.475m<sup>3</sup> 300m<sup>2</sup> naar 704m<sup>2</sup></i>		<i>1.464m<sup>3</sup> naar 3.312m<sup>3</sup> 305m<sup>2</sup> naar 675m<sup>2</sup></i>

*Ten overvloede wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 22 april 2013 op grond van een zeer uitgebreide motivering uiteenzet dat het bedrijf te grootschalig is voor het betrokken woongebied.*

*Tenslotte wordt ook de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving in het kader van de motiveringsplicht van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit niet afdoende onderzocht. De woning van de eerste en de tweede verzoekende partijen, namelijk deze gelegen langs de Werchtersesteenweg 109, komt gewoonweg niet ter sprake in de bestreden beslissing, niettegenstaande de toekomstige verkeersafwikkeling langs deze woning zal geschieden.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*"...*

*In de mate in het middel de schending wordt opgeworpen van "het gewestplan Leuven" is het middel niet ontvankelijk om de eenvoudige reden dat niet wordt aangeduid welke bepaling van welk Leuvens gewestplan al zou worden geschonden.*

*...*

*Vooreerst dient vastgesteld dat de uitvoerige feitelijke beschrijving van de aanvraag door verzoekers niet in vraag wordt gesteld; aldus is er geen discussie omtrent de vaststelling dat de deputatie bij het nemen van de vergunningsbeslissing is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens.*

*...*

*In de verklarende nota zoals gevoegd bij de aanvraag wordt reeds toegelicht om welke redenen het bedrijf als kleinbedrijf dient beschouwd te worden. Inzonderheid wordt door de aanvrager toegelicht dat het bedrijfsgebouw een garagebedrijf omvat voor herstelling en onderhoud van wagens waarbij er ook schokdempers worden hersteld. Alle activiteiten gebeuren in de gebouwen en er wordt enkel gewerkt op afspraak waarbij er maximaal een 20 tal wagens per dag worden hersteld. Dit wordt niet weerlegd of tegengesproken door de omwonenden.*

*De aanvrager stelt verder dat er op dit ogenblik 2 voltijdse arbeiders worden tewerkgesteld en dat er na de uitbreiding in de toekomst maximum 1 of 2 arbeidsplaatsen zou kunnen bijkomen.*

*Feit is dat de aanvrager bij gebreke aan voldoende werkruimte de voorliggende aanvraag heeft ingediend.*



*In het vergunningsbesluit van 02 mei 2013 kan dan ook in alle redelijkheid worden overwogen dat het bedrijf na de vooropgestelde uitbreiding van het volume nog steeds als een kleinbedrijf dient te worden beschouwd.*

*...*

*Welnu, in het bestreden besluit wordt hieromtrent op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning en op grond van welke overwegingen kan worden besloten tot de verenigbaarheid met het woongebied.*

*...*

*Alleszins blijkt hieruit dat niet alleen de hinderaspecten waarnaar verzoekers verwijzen (geluid-lawaaï) van de uitbreiding werden onderzocht doch tevens de impact van de uitbreiding naar de onmiddellijke omgeving en in zonderheid naar de omliggende woningen.*

*Terloops dient ook opgemerkt dat de huidige milieuvergunning, waarin de hinder van de exploitatie van de inrichting wordt beoordeeld, tevens zijn beperkingen heeft; ook deze vergunning staat bijkomend garant voor de beperking van de eventuele hinder van de exploitatie van de garage.*

*Feit is dat de uitbreiding garage met naar de toekomst toe eventueel één of twee voltijdse arbeiders niet van dien aard kan zijn dat de draagkracht van de omgeving zou worden overschreden.*

*Ook op het vlak van geluid of verkeer of uitzichten van de nieuwbouw werd deze evaluatie gemaakt en is het niet kennelijk onredelijk om te concluderen dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

*In de vergunning werden ten andere voldoen voorwaarden en lasten opgelegd ten einde een goede inplanting te bewerkstellingen, gaande van het opleggen van de voorwaarden zoals voorzien in het oorspronkelijk gunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht van 18 december 2012 tot het uitbreiden van de reeds aanzienlijke groenbuffer met aanduiding van boomsoorten en heesters en de verplichte aanleg van waterdoorlatende verhardingen, als tevens het verplicht invullen van het aangrenzende aangekochte deel van een perceel aan de zuidzijde als groenzone met een gedeeltelijk bouwverbod.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*1. In het eerste onderdeel van het eerste middel halen de verzoekers een schending aan van artikel 4.3.1 §1 1<sup>o</sup> lid 1<sup>o</sup>, a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, het gewestplan Leuven.*

*...*

*De omvang van het bedrijf is niet alleen de oppervlaktebehoefte maar ook de omzet en het aantal personeelsleden die er tewerkgesteld worden. De BVBA Garage Van Eyken beoogt met de vergunning een beperkte toename van de oppervlakte van het bedrijf om het bedrijf efficiënter te doen worden. De uitbreiding van de oppervlakte gaat niet samen met een verhoging van de omzet of van het aantal personeelsleden. Hierdoor moet de BVBA Garage Van Eyken ook na de uitbreiding nog beschouwd worden als een*

*kleinbedrijf.*

*...*

*Het gebouw waarvoor de vergunning werd aangevraagd integreert zich veel meer in de omgeving doordat de uitbreiding aan de westzijde voorzien is. Hierdoor wordt er voldoende ruimte gelaten ten aanzien van de aanpalende bebouwde percelen langs de Scharent en is er ruimte genoeg om een groenbuffer aan te leggen tussen het bedrijfsgebouw en de bebouwde percelen die er naast liggen. De BVBA Garage van Eyken heeft momenteel zeer veel aandacht besteed aan de inbuffering van het bedrijfsgebouw binnen het woongebied en aan de aanleg van groenvoorzieningen. Daarnaast is de BVBA Garage van Eyken ook eigenaar geworden van het aangrenzend perceel aan de zuidzijde waar een groene zone kan worden aangelegd die als bijkomende buffer dient.*

*Door het aangepast groenscherm integreert het bedrijf zich in de omgeving. Dit zorgt ervoor dat een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw toch verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het uitbreiden van het kleinbedrijf is dus niet in strijd met het gewestplan aangezien het door de inbuffering toch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

*3. In het tweede onderdeel van het eerste middel stellen de verzoekers de bijzondere motiveringsverplichting opgelegd door artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit niet is nageleefd. Deze bijzondere motiveringsverplichting houdt in dat het bestreden besluit stedenbouwkundige motieven moet bevatten en feitelijke gegevens moet vermelden die aantonen dat de geplande bouwwerken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De bijzondere motiveringsverplichting is weldegelijk voldaan aangezien verweerster in haar besluit de volgende stedenbouwkundige en feitelijke elementen aanhaalt:*

*...*

*Aangezien de vergunning tot doel heeft het bedrijf te optimaliseren en de schaal van het bedrijf gelijk blijft zal er dus geen hinder zijn van de bedrijvigheid, enige lawaaihinder of verkeershinder.*

*...”*

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

*“ ...*

*Weerlegging van de argumentatie van de verwerende partij:*

- a) De verwerende partij stelt in eerste instantie dat het eerste middel onontvankelijk is in zoverre de schending wordt aangevoerd van het gewestplan Leuven.*

*De verzoekende partijen merken op dat in het eerste onderdeel van het eerste middel duidelijk wordt uiteengezet dat het bestreden project is gelegen “in een gebied dat volgens het gewestplan Leuven volledig is gelegen in een bestemmingsgebied woongebied” (bladzijde 13 van het verzoekschrift). Aangezien er maar één gewestplan bestaat voor het arrondissement Leuven is dit onderdeel van het eerste middel duidelijk omschreven. Daarnaast wordt door de verzoekende partijen uitvoerig beargumenteerd dat het garagebedrijf Van Eyken geen kleinbedrijf is en de inplanting ervan in woongebied bijgevolg strijdig is met artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit iuncto het gewestplan (eerste onderdeel), minstens dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende is gemotiveerd, en dit met verwijzing naar de bijzondere motiveringsverplichting die is vervat in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit (tweede onderdeel). Er wordt aldus duidelijk aangegeven welke rechtsregel is geschonden, en op*

welke wijze.

- b) *In de antwoordnota behandelt de verwerende partij beide onderdelen van het eerste middel samen en besluit zij dat dit middel als ongegrond voorkomt.*

*De verzoekende partijen stellen vast dat de verwerende partij er geenszins in slaagt om de argumentatie zoals uiteengezet in het verzoekschrift te weerleggen. De verwerende partij beperkt zich tot het citeren van de bestreden beslissing en koppelt hieraan enkele irrelevante opmerkingen, zoals de voorwaarden die zijn vervat in de “huidige milieuvergunning”, de visie van het garagebedrijf om in de toekomst slechts enkele voltijdse medewerkers aan te nemen, de voorwaarden gekoppeld aan de vergunning (groenbuffer, waterdoorlatende verharding,...), de visie van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar,...*

*Er wordt echter geenszins gerechtvaardigd waarom het garagebedrijf, gelet op de oppervlaktevergroting, nog steeds als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, en dit niettegenstaande de andersluidende beoordeling van de deputatie in 2010. Evenmin wordt aangetoond dat de verwerende partij wel degelijk heeft voldaan aan de bijzondere motiveringsverplichting die is vervat in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit.*

*Weerlegging van de argumentatie van de tussenkomende partij:*

- a) *Volgens de tussenkomende partij gaat de uitbreiding van de oppervlakte van het garagebedrijf niet gepaard met een verhoging van de omzet of van het aantal personeelsleden en is het daarom, ook na de uitbreiding, nog te beschouwen als een kleinbedrijf. Voorts zou het bedrijf, gelet op de groenbuffer, verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, aldus de tussenkomende partij.*

*De verzoekende partijen stellen vast dat de tussenkomende partij er een verkeerde lezing op nahoudt van de omzendbrief van 8 juli 1997. In deze omzendbrief worden geenszins cumulatieve voorwaarden opgelijst voor een kleinbedrijf – oppervlakte, omzet, personeelsleden – maar wordt slechts aangegeven dat, om de omvang van het bedrijf na te gaan, rekening kan worden gehouden met de oppervlakte, de omzet, het aantal personeelsleden en/of de aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Het hoeft in dat verband weinig betoog dat een garagebedrijf van een dergelijke omvang grote ongemakken meebrengt voor het betrokken binnengebied dat het volledig doormidden snijdt.*

*Voorts, wat betreft de zogenaamde verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, stellen de verzoekende partijen vast dat de tussenkomende partij tevergeefs de nadruk legt op de in de bestreden beslissing voorziene groenbuffer. Een dergelijke buffer wijst immers op een probleem ten aanzien van de onmiddellijke omgeving.*

*In elk geval weerlegt de tussenkomende partij op geen enkele wijze de argumenten die worden ontwikkeld in het eerste onderdeel van het eerste middel.*

- b) *Wat betreft het tweede onderdeel van het eerste middel argumenteert de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing duidelijk overweegt dat “het gebouw zich goed in de omgeving integreert en dus verenigbaar is met de omgeving”.*

*De tussenkomende partij weerlegt hiermee geenszins het tweede onderdeel van het*

*eerste middel, namelijk dat de bijzondere motiveringsverplichting van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit niet is nageleefd.*

*Het eerste middel is in al zijn onderdelen gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde, volgens het gewestplan Leuven, gelegen is in een woongebied.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn.

Uit deze bepalingen volgt dat, bij het beoordelen van de wettigheid, enkel met de in het bestreden besluit vermelde motieven rekening kan worden gehouden.

3.

Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving".*

Deze bepaling houdt in dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf. Een inrichting moet in bepaalde gevallen "om redenen van goede ruimtelijke ordening" in een ander dan het betrokken woongebied worden ingeplant. Dit kan het geval zijn omwille van een intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, hetzij wegens het bijzonder karakter van het woongebied, zo bijvoorbeeld het residentieel karakter van het woongebied.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard, het gebruik of de bestemming van die omgeving.

Een vergunningverlenende overheid dient het bestaanbaar zijn met het woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving evenwel slechts te onderzoeken indien zij tot de

conclusie komt dat het aangevraagde kan worden beschouwd als "handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf", aangezien enkel "deze taken van bedrijf" toegelaten zijn in woongebied.

4.

Bij de beoordeling of een bedrijf kan beschouwd worden als "kleinbedrijf" dient rekening gehouden te worden met alle bestaande en, in geval van uitbreiding, nieuwe onderdelen van het bedrijf.

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij een ruime beschrijving van de bestaande en nieuwe onderdelen van het bedrijf, zo onder meer:

- het bestaande bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 25,28 meter bij 12 meter en een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van 3,93 meter respectievelijk 5,85 meter;
- de aanvraag voorziet in een "grote uitbreiding van dit bedrijfsgebouw"; de nieuwe constructie heeft een oppervlakte van 15 meter bij 25,28 meter en een kroonlijst- en nokhoogte van 3,99 meter respectievelijk 5,85 meter;
- daarnaast wordt ook een kleine aanbouw voorzien tegen de oostgevel vooraan het bestaande gebouw, met een oppervlakte van 5 meter bij 5,02 meter, dat aansluit op het dak van het bestaande gebouw;
- het uitgebreide bedrijfsgebouw wordt bestemd als een autowerkplaats met onder andere 7 autobruggen en 1 autoput;
- de kleine aanbouw vooraan links wordt ingericht als bureau/inkom;
- in het oude gebouwdeel worden volgende afgesloten lokalen voorzien : 1 bureau proflex, 1 werkplaats proflex, een kleedruimte, een keuken en een refter; op de verdieping worden boven deze ruimtes opslagruimtes voorzien;
- achteraan in het nieuw gebouwdeel wordt een tussenvloer voorzien voor extra opslagruimte;
- de nieuwe toegangsweg is ongeveer 95 meter lang en wordt voorzien over een breedte van 4 meter op een afstand van 1 meter van de perceelsgrens;
- de bestaande grindverharding aan de oostzijde wordt behouden tot op een afstand van 3 meter van de perceelsgrenzen;
- daarnaast wordt ook de zone vóór het uitgebreide bedrijfsgebouw volledig van grindverharding voorzien tot op een afstand van 3 meter van de voorste perceelsgrens.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat het bedrijf na de beoogde volume-uitbreiding nog steeds als een kleinbedrijf kan beschouwd worden, op grond van de overwegingen dat de aanvraag moet beschouwd worden als een optimalisatie van het huidige bedrijf en niet als een grote uitbreiding van de bestaande activiteiten, en het gegeven dat de aanvrager benadrukt dat het louter de bedoeling is om efficiënter te kunnen werken en niet om de bedrijvigheid te verdubbelen, waardoor volgens de verwerende partij de schaal van het bedrijf hetzelfde blijft.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling dat het bedrijf nog steeds kan beschouwd worden als "kleinbedrijf" steunt op de vaststelling dat de schaal van het bedrijf niet wijzigt, en dat die vaststelling enkel wordt afgeleid uit de verklaring van de aanvrager dat de uitbreiding dient ter optimalisatie van de bedrijvigheid.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat deze overwegingen in schril contrast staan met de overwegingen van de verwerende partij in het besluit van 27 april 2010, aangehaald in de feitenuitzetting, dat, naar omvang van de uitbreiding met constructies, betrekking had op een gelijkaardige aanvraag. De verwerende partij oordeelde in dat besluit dat de volume-uitbreiding met meer dan een verdubbeling in omvang, ongetwijfeld ook een uitbreiding van de

activiteiten met zich meebrengt of alleszins in de toekomst verwacht kan worden, met verwijzing naar de verklaring van de aanvrager dat de uitbreiding beantwoordt aan de behoefte voor meer ruimte van een groeiend garagebedrijf.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om de verklaringen van een aanvrager met betrekking tot het voorwerp en doel van de aanvraag te beoordelen en het werkelijk voorwerp van de aanvraag te bepalen. Des te meer indien de verklaring van een aanvrager is gewijzigd ten aanzien van een eerdere gelijkaardige aanvraag.

Uit de gegevens van het dossier blijkt onder meer dat het nieuw op te richten gebouw groter is dan het bestaande gebouw, dat het onder meer 7 autobruggen en 1 autoput omvat en dat, zoals de verwerende partij stelt in de antwoordnota, de aanvrager verklaart dat de uitbreiding aanleiding kan zijn om de twee bestaande arbeidsplaatsen te verhogen tot "1 of 2 arbeidsplaatsen". De bestreden beslissing bevat geen enkele overweging met betrekking tot het werkelijk voorwerp en doel van de aanvraag en bevat derhalve geen beoordeling of de gegevens van het dossier, inzonderheid de hiervoor vermelde, te rijmen vallen met de hierboven vermelde verklaring van de aanvrager dat de uitbreiding dient ter optimalisatie van het bestaande bedrijf.

Bovendien blijkt dat de verwerende partij bij de beoordeling van de vraag of het betrokken bedrijf ingevolge de gevraagde uitbreiding nog als "kleinbedrijf" in de zin van artikel 5, 1.0. van het inrichtingsbesluit kan worden beschouwd, de aanvraag enkel heeft getoetst aan de omvang van de bedrijvigheid. Om te beoordelen of een aanvraag al dan niet beantwoordt aan bedoeld begrip "kleinbedrijf" is de omvang van de bedrijvigheid niet het enige criterium, maar moeten integendeel ook andere criteria zoals, onder meer, de gezamenlijke omvang van de constructies in aanmerking worden genomen. Het bestreden besluit bevat daaromtrent, in tegenstelling tot het besluit van de verwerende partij van 27 april 2010, geen enkele overweging.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om in voorkomend geval de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba GARAGE VAN EYKEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 mei 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een bedrijfsgebouw en regularisatie van een oprit op een perceel gelegen te 3150 Haacht, Werchtersesteenweg 105 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 177y.

4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting 17 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ