

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0192 van 10 november 2015  
in de zaak 1213/0502/A/2/0469

*In zake:* de heer **Jeroen DENIES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat John TOURY  
kantoor houdende te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 april 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 31 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 1 oktober 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het maken van twee appartementen binnen een bestaand volume en het vernieuwen van de dakbedekking en de dakstructuur van een bestaande opslagruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3090 Overijse, Frans Verbeekstraat 246 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 43d, 41p, 41s.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John TOURY die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

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

### **III. FEITEN**

Op 1 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“maken van twee appartementen binnen bestaande volume, afbraak en vernieuwen dakbedekking en structuur bestaande opslagruimte”*.

De aanvraag heeft betrekking op de afbraak en de vernieuwing van de dakstructuur en de dakbedekking van een bestaande loods in een oud industrieel pand die dienst doet als opslagruimte. Boven het magazijn wordt de stapelruimte ingericht als twee appartementen met twee slaapkamers.

Het pand bestaat uit vijf aaneengeschakelde volumes. Twee kleinere geschakelde gebouwen hadden het voorkomen van een oud woonhuis met een bijgebouw en een voortuin. In dit volume zit reeds een woongelegenheden. Een groter gebouw, waarvan de dakbedekking vernieuwd wordt en de muren gerestaureerd worden, heeft één bouwlaag en is en blijft als magazijn ingericht. De twee grootste volumes hebben twee bouwlagen en lopen in elkaar over, en waren ingericht als atelier en werkplaats. Op de verdieping gericht naar de Verbeekstraat werd reeds een éénslaapkamerappartement ingericht met buitenterras. Dit appartement wordt blijkens de plannen uitgebreid met een tweede slaapkamer. In het deel dat zich richt naar de Vlierbeekberg worden de twee bijkomende appartementen ingericht met voor appartement 2 een deel dat doorloopt tot aan de Verbeekstraat.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 augustus 2012 tot en met 5 september 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse weigert op 1 oktober 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG**

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Het ingediende project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

**RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN**

*Het voorgelegde ontwerp voldoet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21663-21670).*

**HISTORIEK**

*Historiek: Dit dossier werd reeds meermaals besproken op het drie partijen overleg met volgende resultaten. 3PO 15/12/2009: Draagkracht op het terrein wordt overschreden.*

*3 PO 12/01/2011: Met huidig voorstel wordt de draagkracht op het terrein overschreden.*

*Afstand van meerwaarde (getroffen door de rooilijn )*

*3PO 13/07/2011: Het programma blijft te dens, te stedelijk.*

*Woning 250 moet een kwalitatievere indeling krijgen.*

*Er dient op een meer constructieve manier omgegaan te worden met de woonkwaliteit.*

*Lichtinval kan voor de woonentiteiten niet enkel via het dak. De toegang van een kamer kan niet via een andere kamer toegang verlenen.*

*De huidige aanvraag past zich echter niet aan aan deze besprekingen en opmerkingen.*

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT**

*Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open en half-open verband. Het voorgelegde ontwerp voorziet het maken van twee appartementen binnen het bestaand volume en de afbraak en het vernieuwen van de dakbedekking en structuur van de bestaande opslagruimte. De aanvraag heeft betrekking tot afbraak en vernieuwen dakstructuur en dakbedekking van bestaande loods dat dienst doet als opslagruimte en het ombouwen van stapelruimte tot wooneenheden. De oude dakbedekking in golfplaten op sheddak wordt vervangen door licht hellend dak. De oude muur langsheen de Vlierbeekberg wordt gerestaureerd, indien nodig hermetst met gelijkaardige baksteen. Boven de muur wordt er een gestructureerde industriële beglazing geplaatst. Het karakter van het gebouw blijft hierdoor behouden. Boven het magazijn wordt de stapelruimte ingericht als twee appartementen met twee slaapkamers. De ingesloten slaapkamers worden verlicht en verlucht door opengaande lichtkoepels. Het uitzicht van het gebouw wordt aan de buitenzijde niet gewijzigd, de structuur wordt eveneens niet gewijzigd. De wanden worden uitgevoerd in lichte constructiewanden.*

*Door het ombouwen van de stapelruimte op de eerste verdieping tot wooneenheden krijgt het wonen opnieuw de hoofdfunctie in het geheel. In de gevel werden de ramen van de eerste verdieping reeds vernieuwd in een beduidend ander uitzicht als de ramen van de onderliggende loods hetgeen de functie van het wonen laat vermoeden. Tevens werden de ramen voorzien van dubbele beglazing.*

*De groene zone tussen de muur en de rooilijn blijft behouden. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengen de voorgestelde werken de goede ordening van het gebied in het gedrang.*

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en voldoet niet aan de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. Het project blijft te dens voor deze woonzone met landelijk karakter. De woonkwaliteit voldoet niet aan de basisnormen en dit in hoofdzaak met betrekking tot de lichtinval en de toegang tot de kamers.*

#### **Openbaar onderzoek**

*De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.*

#### **Externe adviezen**

*Gemeentelijke Dienst Openbare Werken - 03/09/2012*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 01/10/2012 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.*  
...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 2 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 29 januari 2013 beslist de verwerende partij op 31 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **5.2 Beschrijving van de aanvraag**

*De aanvraag behelst de regularisatie van de inrichting van twee appartementen binnen een oud industrieel pand. Het pand bestaat uit vijf aaneengeschakelde volumes. Twee kleinere geschakelde volumes hebben het voorkomen van een oud woonhuis met bijgebouw en voortuin, en omvatten ook een woongelegenheid. Een groter volume heeft één bouwlaag en een sheddakstructuur en is als magazijn ingericht, dit krijgt een nieuwe bedaking (licht hellend zadeldak) en de muren worden gerestaureerd. De twee grootste volumes hebben twee bouwlagen en een plat dak en lopen in elkaar over. Het ene volume is georiënteerd naar de Vlierbeekberg en het andere volume is georiënteerd naar de Verbeekstraat. Op de verdieping aan de Verbeekstraat werd eerder een appartement met buitenterras vergund. De huidige regularisatie behelst de omvorming van de verdieping naar twee appartementen van het volume gericht naar de Vlierbeekberg. Deze twee appartementen hebben telkens twee slaapkamers en zijn beiden ca. 85m<sup>2</sup> groot.*

#### **5.3 Beschrijving van de plaats**

*De aanvraag is gelegen aan de F. Verbeekstraat in Overijse. De F. Verbeekstraat vormt de verbinding tussen de kernen van Overijse en Hoeilaart, waarbij de inplantingsplaats op slechts 100m van de gemeentegrens is gelegen. Het goed ligt op slechts 1km van de*

kern van Hoeilaart en ruim 3.5km van de kern van Overijse. Het hele gebied tussen beide kernen, langs de loop van de Ijse wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van woongebieden, doorkruist door de E411 (Brussel-Namen).

Het betrokken woongebied is als een vlek ten noorden van de F. Verbeekstraat afgebakend. Ten zuiden van de straat bevindt zich nog meer grootschalige industriële zonevreemde bedrijvigheid in de vallei van de Ijse. De omgeving heeft een sterk versnipperd karakter met een vermenging van functies, gaande van groene vijvers, over industriële complexen, oude herenhuizen tot villawijkjes.

...

#### 5.5 Beoordeling

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

De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

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 uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. De artikels 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5). De woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet (artikel 6).

De aanvraag is gelegen binnen een landelijk woongebied dat niet van het type van een landelijk gehucht is, maar zich wel vlekvormig voordoet. In deze vlek zit enerzijds het oude lint langs de F. Verbeekstraat en anderzijds een recentere verkaveling ten noorden hiervan. Hier dient uitgegaan te worden van de ordening die vooropgesteld wordt binnen woonlinten. Voor de landelijke woonlinten wordt uitgegaan van een afwerking van deze linten en een inrichting volgens de vorm en de typologie van de al aanwezige bebouwing. De betrokken gebouwen hebben een historische origine die vermoedelijk dateert uit het begin van de vorige eeuw, en vormen binnen dit woonlint een uitzonderlijk gegeven. Op de atlas van de Buurtwegen is af te lezen dat het fabriekje zich eerst ten zuiden van de

*straat aan de zijde van de IJsevallei bevond, maar door de heraanleg van de wegen is terecht kwam tussen het oude wegtracé (Vlierbeekberg) en het nieuwe wegtracé (F. Verbeekstraat). De grond vormt als het ware een langwerpige 'eiland' tussen beide straten met naast de bebouwing van het project nog een aanpalend horecapand (Grieks restaurant). De terreinbezetting is zeer groot en de open ruimtes beperken zich tot de twee verharde 'punten' van deze langwerpige ingesloten grond en een klein tuintje ter hoogte van de woning binnen het project.*

*Gezien dit een uitzonderlijk stedenbouwkundig gegeven is, en gezien in de omgeving een zeer verscheiden bebouwing voorkomt, is er bezwaarlijk een welbepaalde typologie voorop te stellen. Eerder werd binnen het betrokken pand al een appartement gerealiseerd, zodat kan gesteld worden dat de uitbreiding met meerdere appartementen niet neerkomt op het inbrengen van een nieuwe typologie.*

*Principieel is een reconversie van een oud industrieel gebouw met onder meer appartementen aldus niet uitgesloten en is er geen strijdigheid vast te stellen met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats. Wel dient erover gewaakt te worden dat de dichtheid die gerealiseerd wordt aangepast is aan de draagkracht van het perceel van de omgeving.*

*c) Hier stelt zich een probleem inzake de draagkracht van het perceel. Op het perceel is er een kleine voorliggende verharde grond in de spie tussen beide wegen van ca. 90m<sup>2</sup>, die dienst doet als parkeerruimte. Gezien dit stukje grond over een ontwikkelde lengte van ruim 35m aan het openbaar domein grenst kan hier ook moeilijk een andere bestemming aan toegekend worden. Anderzijds is er nog een klein voortuintje van ca. 80m<sup>2</sup> aan de bestaande woning in het complex. De rest van het terrein is bebouwd. Dit maakt dat het terrein bebouwd is voor ruim 75% van de oppervlakte en er een V/T index wordt bereikt van meer dan 1. Het is duidelijk dat de bestaande terreinbezetting en bebouwingsgraad al overmaats is. Daarbij reikt deze bebouwing ook aan beide wegen tot vlak aan het openbaar domein. Deze ordening voldoet op geen enkele wijze aan de hedendaagse begrippen van een goede perceelsinrichting en heeft een overdreven impact op het perceel tot gevolg en een laagkwalitatieve invulling van de ruimte.*

*Bij een grondige sanering van een bestaande toestand die niet langer voldoet aan wat vandaag gangbaar is, kunnen geen functiewijzigingen plaatsvinden die deze toestand nog verzwaren. Dit betekent dat de functies die in het gebouw worden ondergebracht niet tot een hogere dynamiek mogen leiden dan de bestaande dynamiek (in dit geval opslag). Het inbrengen van de twee appartementen op de verdieping betekent wel een keuze voor een zwaarder bouwprogramma op dit onoordeelkundig ingericht perceel. Daarbij wordt nog geopteerd om het lagere magazijn een nieuwe bedaking te geven en de wanden te 'herstellen', zodat ook dit voor lange tijd zal bestendig worden. In dergelijke gevallen dient bij een grondige sanering veelal naar een afbouw van de bebouwing gestreefd te worden ten voordele van een meer gunstige terreininrichting met een lagere bebouwings- en verhardingsgraad en betere doorgroening, ten voordele van de woonkwaliteit. Er is te verwachten dat de herstelling van het lagere atelier veeleer zal neerkomen op een herbouw en duurzame bestendiging, wat onaanvaardbaar is.*

*Het overdreven bouwprogramma manifesteert zich ook in een laagkwalitatieve functionaliteit voor de beide appartementen. Het vorige appartement dat werd ingericht, alsook de bestaande woning, beschikken beiden over buitenruimte. Deze buitenruimte ontbreekt bij de twee te regulariseren appartementen. Er zijn afdoende mogelijkheden om op hetzelfde perceel voldoende buitenruimte te creëren, maar deze mogelijkheden*

*worden niet aangewend. Ook de slaapkamers die slechts over daklichten beschikken zijn laagkwalitatief, waar er ook mits afbouw van de bestaande toestand tot een normale daglichttoetreding zou kunnen gekomen worden die ook uitzichten biedt. De minderwaardige woonkwaliteit is een rechtstreeks gevolg van een te ambitieus bouwprogramma voor de betrokken site.*

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

- *een bouwprogramma met vier woongelegenheden en daarbij behoud van ca. 400m<sup>2</sup> magazijnen op een terrein van 6a 75ca groot, is overdreven voor de plaats en bestendigt een overdreven terreinbezetting, vloerterreinindex, woningdichtheid en bouwdichtheid;*
- *het overdreven bouwprogramma brengt een lagere woonkwaliteit met zich mee voor de twee extra appartementen, die niet over buitenruimte beschikken, en waarbij in één van de appartementen de slaapkamers enkel over daklichten beschikken;*
- *bij de reconversie en grondige sanering van een oud industrieel pand dient eerder gestreefd te worden naar een kwaliteitsvolle invulling, met afbouw van de bestaande bebouwing, en is het onaanvaardbaar dat onderdelen met een verslechterde bouwfysische toestand, zoals het lage magazijn, nog zeer grondig gerenoveerd of herbouwd worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

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

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

##### **A. Eerste, tweede en derde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij nagelaten om de aanvraag te toetsen aan de onmiddellijke of de ruimere omgeving. De bestreden beslissing bevat geen omschrijving van de onmiddellijke omgeving en rept met geen woord over de aanpalende percelen, noch wordt er gesproken over de aanwezigheid van andere meergezinswoningen die zich op enkele honderden meters van de percelen, doch in dezelfde straat, bevinden.

Verder voert de verzoekende partij aan dat in de bestreden beslissing met geen woord wordt gesproken over de vloerterreinindex of over de perceelsbezetting van de andere percelen in de onmiddellijke omgeving. Evenmin wordt een vergelijking gemaakt met de terreinbezetting, de woningdichtheid of de bebouwingsgraad van de andere percelen in de onmiddellijke omgeving ondanks de omstandigheid dat de aanvraag op deze gronden wordt geweigerd.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en het legaliteitsbeginsel.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op bladzijde 5 verkeerdelijk overweegt dat het bouwprogramma 4 woongelegenheden omvat, terwijl de aanvraag de opsplitsing van een bestaande woongelegenheid op de eerste verdieping betreft in twee appartementen. Hieruit blijkt dat de aanvraag niet 'naar behoren' werd onderzocht zodat de motivering niet correct en niet afdoende is.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij foutief uitgaat van een verordenende norm inzake de bebouwingsdichtheid voor het perceel om vervolgens te stellen dat er sprake zou zijn van een overdreven terreinbezetting, vloerterreinindex en bebouwingsindex, nu er een V/T index is van meer dan 1 (volgens de verzoekende partij niet correct) en het terrein bebouwd zou zijn voor ruim 75%.

Volgens de verzoekende partij bevat geen enkel 'verordenend plan' enige beperking aangaande de bebouwingsdichtheid of de vloerterreinindex, minstens bevat de bestreden beslissing hierover geen motivering. Bij de afweging van de in artikel 1.1.4 VCRO bedoelde ruimtelijke behoeften moet volgens de verzoekende partij rekening worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en met de behoeften van de huidige generatie waarbij de behoeften van de toekomstige generatie niet in het gedrang mogen worden gebracht. Zij meent dat de behoeften en de aanspraken evenwichtig tegen elkaar moeten afgewogen worden en dat bij deze afweging rekening moet gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

De motivering in de bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij totaal onredelijk wanneer wordt gesteld dat de bebouwingsdichtheid in het gedrang komt door het creëren van twee woongelegenheden van elk  $\pm 100\text{m}^2$  binnen een bestaand en vergund geacht gebouw.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van artikel 16 van de Grondwet, artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij uit kritiek op de overweging van de bestreden beslissing waar gesteld wordt dat de ordening van het perceel op geen enkele wijze meer voldoet aan de hedendaagse begrippen van een goede perceelsinrichting en waar er gesteld wordt dat in het gebouw geen functiewijzigingen kunnen plaatsvinden omdat dit de toestand nog zou verzwaren.

De verzoekende partij voert aan dat dergelijke overwegingen neerkomen op een 'bevriezing' van het gebouw terwijl een gebouw dat reeds meer dan 100 jaar op dezelfde plaats aanwezig is rechten heeft verworven waaraan "de overheid" niet kan raken. Volgens de verzoekende partij dient de overheid over te gaan tot de onteigening indien zij wenst "af te geraken" van het betrokken gebouw. Volgens de verzoekende partij is het dan ook kennelijk onredelijk dat de



overheid het betrokken goed tracht te “bevriezen” door elke stedenbouwkundige vergunning te weigeren en te stellen dat er gestreefd moet worden naar de afbouw van elke activiteit.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat zij de aanvraag wel degelijk correct en uitvoerig heeft getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verwerende partij beschikken de appartementen over een onvoldoende woonkwaliteit gelet op het gebrek aan buitenruimte en de laagkwalitatieve daklichten in de sommige slaapkamers. Er wordt volgens de verwerende partij niet voldaan aan een minimale comfortvereiste voor appartementen en daardoor is de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verwerende partij gaat de verzoekende partij er verkeerdelijk vanuit dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de aanvraag enkel getoetst moet worden aan de onmiddellijke en de ruimere omgeving. Zij heeft de aanvraag op grond van een ander aspect inzake de goede ruimtelijke ordening geweigerd, met name de ondermaatse woonkwaliteit, zodat een beoordeling van de onmiddellijke of ruimere omgeving niet meer aan bod hoefde te komen.

Zij wijst er bovendien op dat de beoordelingselementen uit artikel 4.3.1, §2 en artikel 1.1.4 VCRO nog andere criteria inzake de goede ruimtelijke ordening bevatten zodat de verzoekende partij niet kan voorhouden dat een aanvraag enkel moet getoetst worden aan de in de omgeving bestaande toestand.

Zo merkt zij op dat zij in de bestreden beslissing oordeelt dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden en dat de aanvraag niet voldoet aan de hedendaagse begrippen van een goede perceelsinrichting. Zij verwijst hiervoor naar het feit dat het terrein voor 75% bebouwd is en dat de vloerterreinindex meer dan 1 bedraagt.

Tot slot wijst de verwerende partij er op dat de bestreden beslissing afdoende, concreet en precies is gemotiveerd en dat zij van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan zodat er geen sprake is van enige schending van de motiveringsplicht.

In antwoord op het tweede middel stelt de verwerende partij dat nergens in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag voorziet in het creëren van 4 woongelegenheden. Indien de aanvraag evenwel vergund zou worden, heeft dit wel tot gevolg dat er zich 4 woongelegenheden zullen bevinden op het terrein, met name de twee ‘nieuwe’ appartementen en het reeds bestaande appartement en de eengezinswoning in het oude aaneengeschakelde woonhuis.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van dit middel stelt de verwerende partij dat zij geenszins beweert dat een bebouwingsgraad van 75% als verordenende norm wordt gehanteerd, net zo min als zij de aanvraag weigert omdat deze niet zou voldoen aan de zogenaamde 75%-regel. De verwerende partij benadrukt wel dat zij heeft geoordeeld dat de draagkracht van het perceel, gelet op de bebouwingsgraad van 75% en de vloerterreinindex die wel degelijk meer dan 1 bedraagt (de oppervlakte van de verdieping dient immers mee gerekend te worden), wordt overschreden. De aanvraag voldoet volgens de verwerende partij dan ook niet aan de hedendaagse begrippen van een goede perceelsinrichting, onder meer door het gebrek aan buitenruimte en het overschrijden van de draagkracht. De bestreden beslissing is dan ook correct en zorgvuldig gemotiveerd, is geenszins kennelijk onredelijk en er is geen schending van het legaliteitsbeginsel.

In verband met het derde middel antwoordt de verwerende partij dat artikel 16 van de Grondwet evenals artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM niet verbieden dat het eigendomsrecht kan worden ingeperkt. Volgens de verwerende partij wordt het eigendomsrecht niet aangetast doordat de overheid wetten toepast die het gebruik van eigendom reguleren. Zo

verwijst zij naar de regelgeving inzake ruimtelijke ordening die tot gevolg heeft dat eigenaars van gronden niet zomaar kunnen bouwen wat zij wensen.

Daarenboven stelt de verwerende partij dat de Raad niet bevoegd is om zich uit te spreken over burgerlijke rechten zoals artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM.

Daarnaast stelt de verwerende partij dat er geen sprake is van een mogelijke schending van artikel 5 van het Inrichtingsbesluit, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het proportionaliteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. De verzoekende partij zet immers in haar verzoekschrift niet uiteen op welke wijze deze bepaling en beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing worden geschonden.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij in verband met het eerste middel dat de woonkwaliteit slechts als laatste aspect van de goede ruimtelijke ordening werd onderzocht. De verwerende partij is volgens de verzoekende partij dan ook slecht geplaatst om zich te verschuilen achter het feit dat zij de onmiddellijke omgeving niet bij de aanvraag heeft betrokken. De omstandigheid dat de woonkwaliteit al dan niet in het gedrang komt neemt volgens de verzoekende partij niet weg dat de verwerende partij de aanvraag diende te toetsen aan de ordening in de onmiddellijke omgeving.

Daarnaast benadrukt de verzoekende partij dat de aangevraagde appartementen wel over voldoende woonkwaliteit beschikken. Zo is de aanvraag volgens haar in overeenstemming met de Vlaamse Wooncode die de basis vormt voor de beoordeling van de woonkwaliteit. In de bestreden beslissing wordt echter met geen woord gerept over de Vlaamse Wooncode. Volgens de verzoekende partij moet grondig gemotiveerd worden waarom appartementen van om en bij de 100m<sup>2</sup> niet over een voldoende woonkwaliteit zouden beschikken. De verwerende partij kan volgens de verzoekende partij de aanvraag dan ook niet weigeren met de “beperkte” motivatie dat de twee appartementen niet over een buitenruimte beschikken en de slaapkamer van één van de appartementen enkel over daklichten beschikt.

Met betrekking tot het eerste onderdeel van het tweede middel benadrukt de verzoekende partij dat de verwerende partij verkeerdelijk stelt dat er sprake is van een woonprogramma met 4 woongelegenheden. De eengezinswoning waarnaar de verwerende partij verwijst, bevindt zich volgens de verzoekende partij immers op een ander kadastraal perceel en maakt geen deel uit van de aanvraag. De verwerende partij gaat dan ook uit van foutieve feitelijke gegevens.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van dit middel wijst de verzoekende partij er op dat op een willekeurige wijze wordt geschermd met begrippen als vloerterreinindex en 75%-regel, daar waar enkele honderd meters verder wel een vergunning wordt afgeleverd voor de bouw van een meergezinswoning met 4 bouwlagen. Volgens de verzoekende partij mag ‘de administratie’ niet willekeurig tewerk gaan en dient de verwerende partij de vloerterreinindex en de bebouwingsgraad van de aanvraag te toetsen aan die van de woningen en gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

In verband met het derde middel herhaalt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota dat de Raad op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel alleszins kan nagaan of de bestreden beslissing in strijd is met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM. Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing onzorgvuldig, onredelijk en disproportioneel omdat ze tot gevolg heeft dat zij niets meer met haar eigendom kan aanvatten.

## Beoordeling door de Raad

1.

Uit de beschrijvende nota bij de ingediende stedenbouwkundige aanvraag blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op *“de afbraak en vernieuwen dakstructuur en dakbedekking van bestaande loods dat dienst doet als opslagruimte en het ombouwen van stapelruimte tot wooneenheden”*.

Deze nota geeft vervolgens een beschrijving van de uit te voeren werken: *“de oude dakbedekking in golfplaten op sheddak wordt vervangen door licht hellend dak. De oude muur langsheen de Vlierbeekberg wordt gerestaureerd, indien nodig hermetist met gelijkaardige baksteen. Boven de muur wordt er een gestructureerde industriële beglazing geplaatst. Het karakter van het gebouw blijft hierdoor behouden. Boven het magazijn wordt de stapelruimte ingericht als twee appartementen met twee slaapkamers. De ingesloten slaapkamers worden verlicht en verlucht door opengaande lichtkoepels. Het uitzicht van het gebouw wordt aan de buitenzijde niet gewijzigd, de structuur wordt eveneens niet gewijzigd. De wanden worden uitgevoerd in lichte constructiewanden. Door de ombouwen van de stapelruimte op de eerste verdieping tot wooneenheden krijgt het wonen opnieuw de hoofdfunctie in het geheel. In de gevel werden de ramen van de eerste verdieping reeds vernieuwd in een beduidend ander uitzicht als de ramen van de onderliggende loods hetgeen de functie van het wonen laat vermoeden. Tevens werden de ramen voorzien van dubbele beglazing. De groene zone tussen de muur en de rooilijn blijft behouden”*.

Uit deze beschrijving blijkt alvast dat de verzoekende partij een functiewijziging beoogt van een vroeger industrieel pand: de aanvraag omvat immers de inrichting van de vroegere stapelruimte op de eerste verdieping tot twee appartementen.

Uit de ingediende bouwplannen blijkt niet, zoals de verzoekende partij het voorhoudt dat het gaat om een regularisatieaanvraag waarbij een bestaande woongelegenheden op de eerste verdieping zou opgesplitst worden in twee ruime loft-appartementen. Uit de plannen, en meer bepaald de aanduiding van de ‘bestaande toestand’ blijkt integendeel dat het industrieel pand op het ogenblik van het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag een woongelegenheden bevat in de oorspronkelijke oude woning (deels op gelijkvloers, deels op eerste verdieping) en dat er op de eerste verdieping, aan de kant van de Verbeekstraat reeds een éénslaapkamerappartement met terras was ingericht. In de ‘nieuwe toestand’ blijft het gelijkvloers ongewijzigd. Op de eerste verdieping wordt het bestaande appartement aangeduid als ‘APP1 bestaand’, maar wordt een tweede slaapkamer voorzien. Het atelier op de eerste verdieping, dat in de bestaande toestand volledig ‘leeg’ was, wordt nu ingericht als twee appartementen met twee slaapkamers met een oppervlakte van 85m<sup>2</sup>.

Uit deze gegevens kan de Raad niet anders dan afleiden dat het industriële pand in ‘bestaande toestand’ nog deels de functie vervulde van atelier en magazijn, met daarnaast reeds twee woongelegenheden, nu voorzien wordt tot een pand waar naast een opslagfunctie (magazijn blijft behouden) in totaal 4 woongelegenheden voorzien zijn. Dat het industriële pand meerdere kadastrale percelen bevat, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Alle onderdelen van het pand zijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen ook visueel een geheel, wat in het verleden niet anders was. Aan het uiterlijk van het gebouw wordt trouwens, op de restauratie van de gevel aan de kant van de Vlierbeekberg en de wijziging van de dakstructuur na, worden trouwens ingevolge de aanvraag geen wijzigingen aangebracht.

2.

De bestreden beslissing bevat 3 verschillende determinerende weigeringsmotieven, met name:

- a) Het eerste weigeringsmotief betreft de draagkracht van het perceel en luidt in conclusie als volgt: *“een bouwprogramma met vier woonegelegenheden en daarbij behoud van ca. 400m<sup>2</sup> magazijnen op een terrein van 6a75ca groot, is overdreven voor de plaats en bestendigt een overdreven terreinbezetting, vloerterreinindex, woningdichtheid en bouwdichtheid”*.

Dit weigeringsmotief steunt op volgende overwegingen van de bestreden beslissing:

“ ...

*Hier stelt zich een probleem inzake de draagkracht van het perceel. Op het perceel is er een kleine voorliggende verharde grond in de spie tussen beide wegen van ca. 90m<sup>2</sup>, die dienst doet als parkeerruimte. Gezien dit stukje grond over een ontwikkelde lengte van ruim 35m aan het openbaar domein grenst kan hier ook moeilijk een andere bestemming aan toegekend worden. Anderzijds is er nog een klein voortuintje van ca. 80m<sup>2</sup> aan de bestaande woning in het complex. De rest van het terrein is bebouwd. Dit maakt dat het terrein bebouwd is voor ruim 75% van de oppervlakte en er een V/T index wordt bereikt van meer dan 1. Het is duidelijk dat de bestaande terreinbezetting en bebouwingsgraad al overmaats is. Daarbij reikt deze bebouwing ook aan beide wegen tot vlak aan het openbaar domein. Deze ordening voldoet op geen enkele wijze aan de hedendaagse begrippen van een goede perceelsinrichting en heeft een overdreven impact op het perceel tot gevolg en een laagkwalitatieve invulling van de ruimte.*

...”

- b) Het tweede weigeringsmotief betreft de lage woonkwaliteit van de nieuw in te richten appartementen en luidt in conclusie als volgt: *“het overdreven bouwprogramma brengt een lagere woonkwaliteit met zich mee voor de twee extra appartementen, die niet over buitenruimte beschikken, en waarbij in één van de appartementen de slaapkamers enkel over daklichten beschikken”*.

Dit weigeringsmotief steunt op volgende overwegingen van de bestreden beslissing:

“ ...

*Het overdreven bouwprogramma manifesteert zich ook in een laagkwalitatieve functionaliteit voor de beide appartementen. Het vorige appartement dat werd ingericht, alsook de bestaande woning, beschikken beiden over buitenruimte. Deze buitenruimte ontbreekt bij de twee te regulariseren appartementen. Er zijn afdoende mogelijkheden om op hetzelfde perceel voldoende buitenruimte te creëren, maar deze mogelijkheden worden niet aangewend. Ook de slaapkamers die slechts over daklichten beschikken zijn laagkwalitatief, waar er ook mits afbouw van de bestaande toestand tot een normale daglichttoetreding zou kunnen gekomen worden die ook uitzichten biedt. De minderwaardige woonkwaliteit is een rechtstreeks gevolg van een te ambitieus bouwprogramma voor de betrokken site.*

...”

- c) Het derde weigeringsmotief heeft betrekking op de werken die worden uitgevoerd aan het lagere magazijn in slechte bouwfysische toestand waardoor de bestaande toestand bestendigd wordt en luidt in conclusie als volgt: *“bij de reconversie en grondige sanering van een oud industrieel pand dient eerder gestreefd te worden naar een kwaliteitsvolle invulling, met afbouw van de bestaande bebouwing, en is het onaanvaardbaar dat onderdelen met een*

*verslechterde bouwfysische toestand, zoals het lage magazijn, nog zeer grondig gerenoveerd of herbouwd worden”.*

Dit weigeringsmotief steunt op volgende overwegingen van de bestreden beslissing:

“...

*Bij een grondige sanering van een bestaande toestand die niet langer voldoet aan wat vandaag gangbaar is, kunnen geen functiewijzigingen plaatsvinden die deze toestand nog verzwaren. Dit betekent dat de functies die in het gebouw worden ondergebracht niet tot een hogere dynamiek mogen leiden dan de bestaande dynamiek (in dit geval opslag).*

*Het inbrengen van de twee appartementen op de verdieping betekent wel een keuze voor een zwaarder bouwprogramma op dit onoordeelkundig ingericht perceel. Daarbij wordt nog geopteerd om het lagere magazijn een nieuwe bedaking te geven en de wanden te ‘herstellen’, zodat ook dit voor lange tijd zal bestendig worden. In dergelijke gevallen dient bij een grondige sanering veelal naar een afbouw van de bebouwing gestreefd te worden ten voordele van een meer gunstige terreininrichting met een lagere bebouwings- en verhardingsgraad en betere doorgroening, ten voordele van de woonkwaliteit. Er is te verwachten dat de herstelling van het lagere atelier veeleer zal neerkomen op een herbouw en duurzame bestemming, wat onaanvaardbaar is.*

...”

Deze drie weigeringsmotieven zijn determinerend en op zich staand. Elk van deze motieven, afzonderlijk beschouwd, volstaat om de weigeringsbeslissing in zijn geheel te verantwoorden.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

3.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient het vergunningverlenend bestuursorgaan niet alleen rekening te houden met de in artikel 4.3.1, §2 opgegeven decretale aandachtspunten en beginselen, maar ook met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Artikel 1.1.4 VCRO bevat geen verplichtingen maar is een doelstellingartikel, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden en waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden met het streven naar ruimtelijke kwaliteit als doel.

Aangezien de woonkwaliteit één van de doelstellingen is van het Vlaamse woonbeleid en in die zin ook garant staat voor ruimtelijke kwaliteit, is het niet onredelijk de woonkwaliteit van het aangevraagde bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te betrekken.

Het motief in de bestreden beslissing dat het aangevraagde omwille van een te lage woonkwaliteit dient geweigerd te worden is een voldoende draagkrachtig motief om de vergunning te weigeren.

4.

In de middelen zoals verwoord in het verzoekschrift oefent de verzoekende partij geen kritiek uit op het tweede weigeringsmotief inzake de te lage woonkwaliteit van de nieuw in te richten appartementen.

Pas in haar wederantwoordnota gaat de verzoekende partij het motief van de woonkwaliteit inhoudelijk bekritisieren, daarbij stellende dat dit niet betekent dat de verwerende partij ook de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling diende te betrekken.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening houden.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt moet de verwerende partij, indien zij reeds op basis van een voor de aanvraag relevant aandachtspunt – de woonkwaliteit - tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, geen onderzoek meer voeren naar de overige criteria of aandachtspunten, waaronder de in de omgeving bestaande toestand. Eén enkel weigeringsmotief kan immers volstaan om de weigeringsbeslissing te dragen.

Inhoudelijk geldt het beginsel dat een partij haar middelen in principe in het inleidend verzoekschrift moet ontwikkelen, tenzij de grondslag ervan pas later aan het licht is gekomen.

Er valt niet in te zien waarom de verzoekende partij haar inhoudelijke kritiek op het determinerende weigeringsmotief inzake de te lage woonkwaliteit niet reeds in haar inleidend verzoekschrift kon ontwikkelen.

Dit bijkomend middel dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij de onjuistheid noch de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van het tweede weigeringsmotief inzake de te lage woonkwaliteit aantoont.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing zoals verwoord in het eerste, tweede en derde middel (zoals inzake de draagkracht van het perceel, de feitelijke beoordeling inzake het aantal woongelegenheden, het streven naar afbouw van het bouwprogramma) is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtollig motief.

In zoverre in het derde middel ook de schending wordt ingeroepen van artikel 16 van de Grondwet juncto artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM, moet vastgesteld worden dat een schending van artikel 16 van de Grondwet niet zonder goed gevolg kan worden ingeroepen, aangezien de bestreden beslissing geen ontzetting van haar eigendom inhoudt.

Wat de ingeroepen schending betreft inzake het eerste aanvullend protocol bij het EVRM geldt de bedenking dat, waar traditioneel aanvaard wordt dat uit een stedenbouwkundige weigeringsbeslissing beperkingen kunnen voortvloeien die weliswaar geen onteigening of eigendomsberoving zijn, maar die wel als een beperking van het recht op ongestoord genot in de zin van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM kunnen worden aangemerkt, dit terzake niet het geval is.

Uit de bespreking hiervoor blijkt dat een determinerend weigeringsmotief inzake een te lage woonkwaliteit haar geldigheid behoudt. In het licht van artikel 1.1.4 VCRO heeft het vergunningverlenend bestuursorgaan het recht om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Het tweede lid van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bepaalt en bevestigt immers dat het

recht op ongestoord genot op geen enkele wijze het recht aantast dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang.

Voor het overige maakt de verzoekende partij niet concreet op welke wijze de door haar ingeroepen algemene beginselen van behoorlijk bestuur in het kader van dit middel de bestreden beslissing zouden hebben geschonden. Louter stellen dat “de motivering” in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk, disproportioneel en onzorgvuldig is doordat gesteld wordt dat er gestreefd zou moeten worden naar de afbouw van “elke activiteit” is onvoldoende om als ontvankelijk middel te kunnen worden beschouwd.

Voor zover ontvankelijk, is het middel ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 10 november 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,	voorzitter van de tweede kamer,
	met bijstand van
Ingrid VAN AKEN,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de tweede kamer,
-------------------------	------------------------------------

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS