

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0723 van 1 maart 2016  
in de zaak 1112/0690/A/9/0611

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET  
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Domein De Herten,  
Hertsbergestraat 4  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 mei 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van [REDACTED] (vervolgens: de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 29 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van de bestemmingswijziging van een woning naar een woning met horecazaak, en de verbouwing en uitbreiding van de woning in functie van die bestemmingswijziging.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 oktober 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 25 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de negende kamer.

Met een tussenarrest van 28 januari 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer de heropening van de debatten bevolen om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen voor de openbare zitting van 16 februari 2016, waarop de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Saartje SPRIET die voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

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

### **III. FEITEN**

Op 25 augustus 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van het verbouwen (uitbreiden) van een eengezinswoning tot eengezinswoning met ondergeschikte nevenbestemming [REDACTED]”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied gelegen.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Dorpskom Noord’, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 juli 1977. Het perceel van de aanvraag is voor de eerste vijftien meter in een zone voor aaneengesloten bebouwing gelegen. De hoofdbestemming is wonen met nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca, kantoren en ambachtelijke functies. Het achterste gedeelte van het perceel is bestemd als koer (achtertuin), met als nevenbestemming bergplaatsen en verhardingen.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 1 september 2011 tot en met 30 september 2011 wordt gehouden, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Op 14 september 2011 wordt er ten laste van de aanvragers proces-verbaal opgesteld voor het uitvoeren van een bestemmingswijziging van een woning naar een horecazaak met woning

zonder stedenbouwkundige vergunning, en het verbouwen en uitbreiden van het pand in functie van die bestemmingswijziging zonder stedenbouwkundige vergunning.

De brandweer van de stad ■■■■■ brengt op 15 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ brengt op 11 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 november 2011 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

*De nevenbestemming kan niet aanvaard wordt als zijnde deels in gebruik voor privé en deels voor horeca. De woning is dermate ingericht en de openingsuren zijn dermate ruim, dat er van de functie wonen geen sprake meer is op de plaatsen waar de klanten worden ontvangen. Deze oppervlakte zijn dus 100% horeca. Bij berekening is ongeveer 45 à 50% van de oppervlakte voor horeca bestemd. Dit is een te groot verschil met het BPA waar de norm max. 30 % van de vloeroppervlakte mag zijn.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ weigert op 29 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers.

De aanvragers tekenen tegen die beslissing op 4 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen in het **BPA Dorpskom Noord** (dd. 1.06.1979). Het perceel van de aanvraag is voor de eerste 15 m gelegen in een zone voor aaneengesloten bebouwing met een maximale bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De V/T index bedraagt 0,8. De dakvorm is verplicht hellend met een nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.*

*De hoofdbestemming is wonen met nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca, kantoren en ambachtelijke functies. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totaal toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. Het achterste deel van het perceel is bestemd als koer (achtertuin) met als nevenbestemming bergplaatsen en verhardingen.*

*De aanvraag tot regularisatie wijkt op diverse punten af van de bepalingen van het BPA. In de weigeringsbeslissing staan deze uitvoerig opgesomd (p. 8).*

*Zo is onder meer de dakvorm van de uitbouwen achteraan op het gelijkvloers strijdig met de voorschriften en ook deze van de uitbouw achteraan op de verdieping. Deze uitbouwen zijn met een plat dak afgewerkt behalve de overdekking van de koer die met een hellend dak werd afgewerkt met de nok loodrecht op de voorgevelbouwlijn (BPA) legt nok parallel met voorgevelbouwlijn op.*

De hoogte van de uitbouw links is hoger dan wat toegelaten is in de zone tussen 12 en 15 m (max. 3 m hier 3,47 m).

De uitbouw rechts werd 1,37 m dieper uitgebouwd dan vergund tot op een bouwdiepte van 16,37 m. De overdekking van de koer als uitbreiding van de verbruiksruimte werd eveneens tot op een bouwdiepte van 16,37 m gebouwd wat 1,37 m dieper is dan de maximum bouwdiepte van 15 m. De uitbreiding op de verdieping werd gebouwd tot op een diepte van 12,52 m wat 0,52 m dieper is dan de maximum voorgeschreven bouwdiepte van 12 m.

De belangrijkste afwijking wordt echter niet expliciet vermeld. Doordat de uitbreidingen rechts en in het midden dieper uitgebouwd zijn dan toegelaten wordt een zonegrens overschreden en is er een afwijking op de bestemming. Voor de uitbreiding links achteraan moet vastgesteld worden dat deze in het verleden werd vergund tot op deze bouwdiepte.

Ook de procentuele verdeling tussen hoofdbestemming en nevenbestemming wijkt af van wat bepaald is in het BPA (max 30% nevenbestemming). Dit is ook de reden waarom het **advies** van de **gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** ongunstig was. Deze stelde dat de nevenbestemming 45 à 50 % voor horeca wordt gebruikt. De woning is dermate ingericht en de openingsuren zijn zo ruim dat er van de functie wonen geen sprake is op de plaatsen waar klanten worden ontvangen, zo wordt gesteld in het advies.

Toch was het schepencollege op de hoogte van de pijnpunten in het dossier. In het vooradvies werd namelijk gesteld dat het schepencollege voorwaardelijk gunstig is voor zover de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar akkoord gaat met de berekeningswijze van aanvrager mbt bestemming en oordeelt dat er geen afwijking is op de bestemming. De afwijking op de bestemming werd vreemd genoeg niet opgeworpen door de GSA.

Art. 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid **afwijkingen** toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Gezien het hier ook gaat om afwijkingen op de bestemming kunnen deze niet vergund worden op basis van art. 4.1.1 VCRO. De afwijkingen in bouwhoogte en dakvorm en de afwijking in bouwdiepte op de verdieping (hier wordt de zonegrens niet overschreden) kunnen aanzien worden als afwijkingen die in aanmerking komen voor vergunning op basis van art. 4.4.1 VCRO.

Wat betreft het procentueel aandeel horeca werd er nogal gegoocheld met getalletjes.

Bepaalde ruimtes kunnen nog aanvaard worden als voor de helft in gebruik voor wonen en voor de helft in gebruik voor horeca. Hierbij gaat het om de berging achter de garage en de inkom die zowel voor de woning als voor de horecazaak gebruikt wordt. Het meetellen van de keuken als voor de helft in functie van het wonen in een situatie dat de keuken van de horecazaak iedere dag van 's morgens tot 19u30 's avonds open is kan moeilijk aanvaard worden. De horecazaak is bovendien maar anderhalve dag per week gesloten. Er wordt in het beroepschrift op gewezen dat het niet om een industriële keuken gaat en dat er op de verdieping geen aparte keuken is. Het meetellen van het sanitair beneden en het eetgedeelte bij de woonfunctie als de zaak gesloten is, kan helemaal niet aanvaard worden. Er bevindt zich een privaat toilet op de verdieping.

*Als de keuken, het eetgedeelte en het sanitair volledig bij de horeca worden gerekend en de berging en inkom voor de helft dan bekomt men een percentage van 43% horeca en 57% wonen. Wordt de keuken voor 3/14 meegeteld als privé en 11/14 als horeca dan wijzigt dit percentage niet veel en wordt de verhouding 42% horeca en 58 % wonen.*

*De vraag kan ook gesteld worden of het terras achteraan moet meegerekend worden in het percentage horeca of niet. Bij de boven vermelde berekening werd het terras noch bij het wonen noch bij de horecafunctie ingerekend. Het bevindt zich bovendien in de tuinzone waar sowieso eigenlijk geen horecafunctie toegelaten is.*

*Er kan besloten worden dat er afwijkingen zijn op de bestemming (die niet vergund kunnen worden op basis van art. 4.4.1 VCRO) en dat het aandeel horeca groter is dan wat toegelaten is in het BPA. Een herziening van het BPA dringt zich op om deze strijdigheden met de voorschriften van het BPA te verhelpen. Het betreft immers een zeer oud BPA.*

...

### **3C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend door de rechterbuur. Blijkbaar zou dit onder meer het gevolg zijn van een slechte verstandhouding met de vorige eigenaar. De gemeente oordeelde dat heel wat bezwaren betrekking hebben op burgerlijk recht en de overige bezwaren mbt hinder door de terrassen verbonden zijn met de berekening van de toegelaten nevenbestemming.*

*In het bezwaarschrift bij het openbaar onderzoek wordt erop gewezen dat het plat dak achter de badkamer niet toegankelijk is. Door de bezwaarindieners wordt gesteld dat dit wel gebruikt wordt als terras en dat dit aanleiding geeft tot inkijk in hun tuin. Er worden foto's bijgevoegd van een tuintafel die zich bevindt op het als terras ingerichte platte dak. De plannen zijn op dit vlak inderdaad misleidend. Een dakterras wordt niet aangevraagd. De inkijk in de tuin van de linkerburen lijkt echter op het eerste zicht een groter probleem dan de inkijk in de tuin van bezwaarindieners (rechterburen) gezien het hellende dak dat opgericht werd om de koer tussen beide bestaande uitbouwen te overdekken en dat toch de inkijk enigszins bemoeilijkt.*

*Bezwaarindiener stelt ook last te hebben van het terras op het gelijkvloers dat gebruikt wordt voor de horecazaak. Zo kunnen de gesprekken in de tuin van bezwaarindieners gehoord worden door de klanten van de horecazaak en is er last door het gebruik van het terras als terras voor een horecazaak. Er wordt onder meer op gewezen dat het gras dan nog na sluitingstijd moet gemaaid worden en de kinderen van aanvrager slechts na sluitingstijd buitenspelen zodat bezwaarindieners geen enkel rustig moment meer hebben. Er wordt ook gevreesd dat wanneer het gebruik van het terras voor de horeca-uitbating vergund wordt dat dan bij mogelijke overname van het pand en verandering van uitbating nog meer hinder kan optreden.*

*Het gebruik van het terras in functie van de horecazaak ligt moeilijk gezien horeca als functie niet toegelaten is voor dit deel van het perceel. Gezien de ouderdom van het BPA is echter misschien niet genoeg rekening gehouden met de mogelijkheid dat de nevenbestemming ook deels buiten uitgeoefend wordt. Voor het type horecazaak zoals deze er vandaag gevestigd is moet de hinder voor de omwonenden gerelativeerd worden, het is een klein terras en ook als het terras gebruikt wordt bij de woning is het mogelijk dat burens elkaars gesprekken horen. Dit kan je niet volledig uitsluiten in een context van rijbebouwing.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De aanvraag betreft de regularisatie van het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot eengezinswoning met nevenbestemming [REDACTED]. In 2011 werd een PV opgesteld na vaststelling van overtredingen. Een aantal werken werden uitgevoerd zonder vergunning door huidige aanvrager en een aantal door de vorige eigenaar. Ook de bestemmingswijziging werd doorgevoerd zonder vergunning.*

*De aanvraag is gelegen in het BPA Dorpskom Noord (dd. 1.06.1979). Het perceel van de aanvraag is voor de eerste 15 m gelegen in een zone voor aaneengesloten bebouwing met daarachter een achtertuinzone.*

*Er zijn diverse strijdigheden met de voorschriften van het BPA. Het betreft strijdigheden met de dakvorm, de bouwdiepte, de bouwhoogte en het aandeel nevenbestemming tov de totale oppervlakte.*

*Art. 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

*Hier geeft de afwijking op de bouwdiepte op het gelijkvloers aanleiding tot een afwijking op de bestemming. Een gedeelte van de horecazaak (achterste 1,37 m) bevindt zich in de achtertuinzone waar enkel bergplaatsen toegelaten zijn.*

*Bovendien wordt er nogal gegoocheld met cijfers om het aandeel aan nevenbestemming onder de 30% te kunnen houden. Het gedeeltelijk meetellen van het sanitair van de zaak en een deel van de eetruimte bij de woonfunctie is niet aanvaardbaar. Het meetellen van de keuken als voor de helft in functie van het wonen in een situatie dat de keuken van de horecazaak iedere dag van 's morgens tot 19u30 's avonds open is kan moeilijk aanvaard worden. De horecazaak is bovendien maar anderhalve dag per week gesloten.*

*Gezien een afwijking op de bestemming niet in aanmerking komt voor vergunning en ook de oppervlakte van de horecazaak te groot is ten aanzien van de woonfunctie komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning. Een aanpassing van het BPA dringt zich op indien stad Damme oordeelt dat de horecazaak in zijn huidige vorm daar aanvaardbaar is.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 maart 2012 beslist de verwerende partij op 29 maart 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen in het BPA Dorpskom Noord (dd. 1.06.1979). Het perceel van de aanvraag is voor de eerste 15 m gelegen in een zone voor aaneengesloten bebouwing met een maximale bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De V/T*

*index bedraagt 0,8. De dakvorm is verplicht hellend met een nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.*

*De hoofdbestemming is wonen met nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca, kantoren en ambachtelijke functies. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totaal toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. Het achterste deel van het perceel is bestemd als koer (achtertuin) met als nevenbestemming bergplaatsen en verhardingen.*

*Om uitsluitel te kunnen geven over de al dan niet strijdigheid met het BPA werd na de hoorzitting ter plaatse gegaan op 21 maart 2012. Uit dat plaatsbezoek, in aanwezigheid van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en verder onderzoek, kan het volgende worden besloten.*

*Het linkerdeel van de uitbouw staat aangegeven op het grondplan oorspronkelijke toestand van de vergunning van 1996 (totale diepte 8,38 m + 8,16 m = 16,54 m) en is dus tot op die afstand vergund. De aangevraagde toestand voor de uitbouw achteraan rechts in functie van garage heeft een bouwdiepte van 15 m volgens de plannen. Uit de bestaande toestand van huidige aanvraag blijkt dat beide uitbouwen een diepte hebben van 16,37 m. De vorige eigenaar heeft de uitbouw rechts verder dan 15 m uitgevoerd. De uitbouw achteraan rechts is een berging en bergplaatsen behoren tot de mogelijke nevenbestemmingen in de zone voor koeren en hovingen.*

*De regularisatie van de overkapping zorgt voor een uniforme achtergevelbouwlijn. Gezien de oorspronkelijke woning in het verleden reeds vergund werd tot op 16,5 m is de doortrekking van deze bouwdiepte voor de overkapping van het middendeel aanvaardbaar. Bovendien veroorzaakt dit geen bijkomende hinder voor de burens.*

*Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat er zich op de verdiepingen geen keukens, kitchenette, zithoek of berging bevindt. Op het gelijkvloers is er een niet-industriële open keuken. Aanvrager wees op de kleinschaligheid van de eetgelegenheden en de open haard in het eetgedeelte. De ronde tafel in de overdekte ruimte wordt beschouwd en gebruikt als familietafel, ook als de zaak open is. Er dient dan ook geconcludeerd dat de ruimten van de horecazaak een dubbel gebruik kennen.*

*Om de verhouding tussen gebruik en functie van de zaak en privé-gebruik in te schatten wordt uitgegaan van de openingsuren van de zaak en de uren dat de uitbater wakker is. Hierbij moet opgemerkt worden dat op weekdays enkel nog op vrijdag ontbijt geserveerd wordt en dat de zaak maar om 11u30 open gaat op andere werkdagen. De ruimten met dubbel gebruik worden 3 dagen in de week voor 11 van de 16 u gebruikt in functie van de horecazaak en voor 5 van de 16 u in functie van privé. Voor de 4 dagen dat de zaak niet open is voor ontbijt worden de betrokken ruimten voor 8u gebruikt als horecazaak en voor 8u als privégebruik. Dit komt neer op een gebruik van 42 % in functie van wonen en 58 % in functie van horeca.*

*Als resultaat bedraagt de totale verhouding wonen ten opzichte van de nevenbestemming horeca 72/28 zodat voldaan is aan de bepalingen van het BPA.*

*Het advies van de brandweer was gunstig met voorwaarden. Onder meer worden voorwaarden opgelegd wat betreft brandweerstand van deuren en scheidingswanden.*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en het gebouw gedeeltelijk toegankelijk*

*is voor publiek. Gezien de beperkte oppervlakte van het voor publiek toegankelijke deel (< 150 m<sup>2</sup>) moet enkel het toegangspad en de toegangsdeur voldoen aan de verordening. Hoewel niet zichtbaar op de plannen, wordt in de nota vermeld dat de deur zal verbreed worden zodat deze voldoet aan de vereisten. Ook werd een aanvraag ingediend om het openbaar voetpad lichtjes in helling te leggen om een niveauverschil van 3 cm te overbruggen. Bijkomend wordt ook voorzien dat de toegangsdeur tot het eetgedeelte voldoende breed is en dat er een toegankelijk toilet is.*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet).*

*Gezien de uitbreiding van de verharde oppervlakte en van de dakoppervlakte beperkt zijn moeten geen bijkomende maatregelen genomen worden voor de opvang van het hemelwater.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een zeer beperkte bijkomende verharde oppervlakte van minder dan 1000 m<sup>2</sup>. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend door de rechterbuur. Blijkbaar zou dit onder meer het gevolg zijn van een slechte verstandhouding met de vorige eigenaar. De gemeente oordeelde dat heel wat bezwaren betrekking hebben op burgerlijk recht en de overige bezwaren mbt hinder door de terrassen verbonden zijn met de berekening van de toegelaten nevenbestemming.*

*In het bezwaarschrift bij het openbaar onderzoek wordt erop gewezen dat het plat dak achter de badkamer niet toegankelijk is. Door de bezwaarindieners wordt gesteld dat dit wel gebruikt wordt als terras en dat dit aanleiding geeft tot inkijk in hun tuin. Er worden foto's bijgevoegd van een tuintafel die zich bevindt op het als terras ingerichte platte dak. Een dakterras wordt niet aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van de aanvraag. De inkijk in de tuin van de linkerburen is echter een groter probleem dan de inkijk in de tuin van bezwaarindieners (rechterburen) gezien het hellende dak dat opgericht werd om de koer tussen beide bestaande uitbouwen te overdekken en de inkijk beperkt.*

*De regularisatie van de overkapping zorgt voor een uniforme achtergevelbouwlijn. Gezien de oorspronkelijke woning in het verleden reeds vergund werd tot op 16,5 m is de doortrekking van deze bouwdiepte voor de overkapping van het middendeel aanvaardbaar. Bovendien veroorzaakt dit geen bijkomende hinder voor de burens.*

*Bezwaarindiener stelt ook last te hebben van het terras op het gelijkvloers dat gebruikt wordt voor de horecazaak. Zo kunnen de gesprekken in de tuin van bezwaarindieners gehoord worden door de klanten van de horecazaak en is er last door het gebruik van het*



*terras als terras voor een horecazaak. Er wordt onder meer op gewezen dat het gras dan nog na sluitingstijd moet gemaaid worden en de kinderen van aanvrager slechts na sluitingstijd buitenspelen zodat bezwaarindieners geen enkel rustig moment meer hebben. Er wordt ook gevreesd dat wanneer het gebruik van het terras voor de horeca-uitbating vergund wordt dat dan bij mogelijke overname van het pand en verandering van uitbating nog meer hinder kan optreden.*

*Voor het type horecazaak zoals deze er vandaag gevestigd is moet de hinder voor de omwonenden gerelativeerd worden, het is een klein terras en ook als het terras gebruikt wordt bij de woning is het mogelijk dat burens elkaars gesprekken horen. Dit kan niet volledig uitgesloten worden in een context van rijbebouwing.*

*De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Vermits uit plaatsbezoek en bijkomend onderzoek blijkt dat de totale verhouding wonen ten opzichte van de nevenbestemming horeca 72/28 bedraagt moet geconcludeerd worden dat voldaan is aan de voorschriften van het BPA.*

*Overwegende dat de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening, kan de vergunning verleend worden.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

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

Uit de gegevens van 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 middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO met betrekking tot de afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften, in het bijzonder de bestemmingsvoorschriften van het BPA 'Dorpskom Noord' die de bestreden beslissing toestaat.

Het BPA bepaalt dat minder dan 30% van de totale vloeroppervlakte voor een nevenbestemming, met een maximum van 300m<sup>2</sup>, mag worden aangewend. Dat betekent volgens de verzoekende partij dat maximaal 76,60m<sup>2</sup> van de 256,22m<sup>2</sup> (bruto totale vloeroppervlakte) voor een horeca-uitbating mag worden aangewend. De verzoekende partij voert aan dat uit de aanvraag blijkt dat de inkom, de keuken, de ontbijt- en lunchbar en het sanitair blok voor de horecazaak worden gebruikt, zodat de nevenbestemming 'horeca' meer vloeroppervlakte inneemt dan de toegelaten 76,60m<sup>2</sup>.

De interpretatie van de verwerende partij, die uitgaat van een dubbel gebruik van bepaalde ruimtes gecombineerd met een berekening van de daarin doorgebrachte tijd in functie van de horecazaak en in functie van het wonen, is volgens de verzoekende partij manifest strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. De procentuele berekening moet gebeuren op basis van de vloeroppervlakten en niet op basis van gespendeerde uren in bepaalde ruimtes. De verzoekende partij wijst erop dat de redenering van de verwerende partij tot meer dan 100% gebruik van de vloeroppervlaktes kan komen, wat onmogelijk te verzoenen is met de voorschriften van het BPA die het over maximum 100% gebruik van de vloeroppervlakte hebben.

De strijdigheid met het BPA komt volgens de verzoekende partij bovendien niet in aanmerking voor regularisatie. Artikel 4.4.1, §1 VCRO sluit afwijkingen op de bestemming uit.

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*Verzoekende partij stelt dat de aanvraag een afwijking op de bestemmingsvoorschriften van het BPA impliceert omdat de verhouding tussen de hoofdbestemming wonen en de nevenbestemming horeca niet wordt gerespecteerd.*

*Verzoekende partij stelt dat de oppervlakte aan gebruiksruimten in functie van de uitbating van [REDACTED] meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte bedraagt en een strijdigheid uitmaakt met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. Omdat dit ook tijdens het administratief beroep één van de discussiepunten betrof werd een plaatsbezoek georganiseerd. Dit plaatsbezoek heeft duidelijk gemaakt dat er in deze sprake is van een specifieke situatie omdat er slechts één keuken aanwezig is die door haar open karakter overloopt in de eetruimte. Er is dan ook geen sprake van de klassieke indeling tussen de vertrekken die gebruikt worden in functie van de [REDACTED] en de private ruimten in de woning. In dit opzicht is het geenszins kennelijk onredelijk om de verhouding tussen het gebruik van deze ruimten in functie van de hoofd- en nevenbestemming van elkaar te onderscheiden, te meer daar ook het BPA nergens rekening houdt met het dubbel gebruik van bepaalde ruimten. Bovendien is het net de eigenheid van een [REDACTED] dat de woon- en gebruiksvertrekken losjes in elkaar overlopen, om de huiselijke sfeer die voor dit type van horeca zo kenmerkend is te creëren.*

*Wanneer het dubbel gebruik van bepaalde ruimten wordt gelinkt aan de vloeroppervlakten van deze ruimten moet worden vastgesteld dat op basis van de berekening die zich in het administratief dossier bevindt, de grens van 30% van de totale vloeroppervlakte in functie van de nevenbestemming, weliswaar nipt, niet wordt overschreden (bijlage 13). Deze resultaten worden ondersteund door de berekening van verwerende partij zelf uitgevoerd na het plaatsbezoek (bijlage 19). Tevens moet worden vastgesteld dat verzoekende partij de gebruiksverhouding van deze ruimten niet betwist. Verwerende partij heeft dus wel degelijk het aspect van de vloeroppervlakte bij haar beoordeling betrokken maar heeft dit verder gedifferentieerd naargelang het gebruik van bepaalde ruimten, iets wat door het BPA niet wordt verboden. De werkwijze van verwerende partij strookt niet alleen met de voorschriften van het BPA maar geeft ook duidelijk de zorgvuldigheid weer die aan de dag is gelegd bij de behandeling van dit dossier en meer in het bijzonder bij de beoordeling van bestemmingsverenigbaarheid.*

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich achter de stelling verstopt dat het om een 'specifieke situatie' zou gaan. De bewoordingen van de bestemmingsvoorschriften van het BPA 'Dorpskom Noord' zijn duidelijk en laten geen ruimte voor verdere interpretatie. De procentuele berekening van de bestemming gebeurt op basis van de vloeroppervlakte. Zodra een vloeroppervlakte wordt aangewend of zal worden aangewend voor de nevenbestemming van horeca moet die in de toegelaten 30% worden meegerekend. Dat een ruimte een dubbel gebruik kent, is volgens de verzoekende partij irrelevant.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat er in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften betreffende perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Uit artikel 4.4.1, §1, tweede lid, 1° VCRO blijkt dat afwijkingen op de bestemming niet kunnen worden toegestaan.

2.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats binnen de omschrijving van het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskom Noord' (vervolgens: BPA) is gelegen. Het wordt niet betwist dat het perceel voor de eerste vijftien meter in de zone voor aaneengesloten bebouwing is gelegen waarvan de hoofdbestemming wonen is en waarin als nevenbestemming onder meer horeca is toegelaten. De verhouding tussen hoofdbestemming en nevenbestemming wordt in het BPA als volgt geregeld:

“ ...

*De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakte. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300m<sup>2</sup>) van de toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.*

... ”

3.

Volgens de verwerende partij moet de toets aan de verhouding tussen de hoofdbestemming en de nevenbestemming in dit geval ook rekening houden met het “dubbel gebruik” van bepaalde ruimtes, met name de inkom, de keuken, de eetplaats en het sanitair blok, en dat gekoppeld aan de openingsuren van de horecazaak. Op basis daarvan komt de verwerende partij tot een verhouding van 72/28 tussen wonen en nevenbestemming en besluit zij dat de aangevraagde regularisatie aan de bestemmingsvoorschriften van het BPA voldoet.

Een dergelijke berekeningswijze vindt geen steun in het BPA en mist wettelijke grondslag. De voorschriften van het BPA bepalen enkel dat de procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakte en dat de nevenbestemming de bestemming is waarvoor minder dan 30% van de toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal worden aangewend. Wanneer een ruimte voor horeca wordt aangewend of zal worden aangewend, moet de vloeroppervlakte ervan in aanmerking worden genomen om te berekenen of de aanvraag onder het plafond van 30% blijft. Anders dan de verwerende partij meent, laten de voorschriften van het BPA geen ruimte voor een berekening die steunt op het dubbel gebruik van bepaalde ruimtes en die wordt

gedifferentieerd naargelang nogal arbitraire paramaters zoals “de openingsuren van de zaak”, “de uren dat de uitbater wakker is” en de “dagen dat de zaak niet open is voor ontbijt”.

Uit de stukken van het aanvraagdossier blijkt dat meer dan 30% van de vloeroppervlakte voor de nevenbestemming horeca wordt aangewend. Ten onrechte besluit de verwerende partij dat de aanvraag aan de voorschriften van het BPA voldoet. Het gaat bovendien om een strijdigheid met de bestemming. Artikel 4.4.1, §1, tweede lid, 1° VCRO sluit uitdrukkelijk afwijkingen van de bestemmingsvoorschriften uit.

Het middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2012, waarbij aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van de bestemmingswijziging van een woning naar een woning met horecazaak, en de verbouwing en uitbreiding van de woning in functie van die bestemmingswijziging op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF,	voorzitter van de negende kamer,
	met bijstand van
Saartje CALLENS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF