

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1032 van 3 mei 2016  
in de zaak 1314/0236/A/2/0220

*In zake:*

1. de heer **Marc HUYSMANS**
2. mevrouw **Marie-Paul VAN DE POEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de heer **Peter VANGENECHTEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Floris SEBREGHTS en advocaat Christophe SMEYERS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 december 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 12 april 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een bestaande hoeve tot een horecazaak met woonst.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2440 Geel, Bel 162, met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie L, nummer 1049L.

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

1.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 april 2015 van de vijfde kamer, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

2.

Met een beschikking van 2 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de tweede kamer.

Met een tussenarrest van 8 februari 2016 met nummer RvVb/1516/0596 heeft de voorzitter van de tweede kamer de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 1 maart 2016.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS die *loco* advocaat Thomas RYCKALTS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Christophe SMEYERS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende 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.

3.

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 VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Peter VANGENECHTEN verzoekt met aangetekende brief van 3 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 28 maart 2014 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de vergunning, 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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

1.

Op 25 februari 2010 (datum ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, namens de bvba LA BELLA, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bestaande hoeve naar een horecazaak met woonst”*.

Met betrekking tot het betrokken pand kan volgende voorgeschiedenis worden geschetst:

- oprichting van de oorspronkelijke woning in de periode tussen 1919 en 1930
- stedenbouwkundige vergunning van 21 november 1966 voor het verbouwen van een woning, waaronder een uitbreiding met een kleine uitbouw aan de linkerzijde van de woning, verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals-Mol’ gelegen in woongebied.

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

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen – Onroerend Erfgoed, brengt op 29 maart 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel verleent op 12 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 12 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om het beroep niet in te willigen.

Na de hoorzitting van 28 juni 2010 beslist de verwerende partij op 1 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 12 april 2010 te bevestigen.

2.

Met een aangetekende brief van 23 augustus 2010 stellen de verzoekende partijen bij de Raad een vordering in tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 juli 2010.

Met het arrest van 16 juli 2013 met nummer A/2013/0396 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 1 juli 2010. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“...  
3.

*In de bestreden beslissing wordt onder de hoofding ‘Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening’ vooreerst vastgesteld dat het aangevraagde gelegen is in woongebied en vervolgens wordt louter gesteld dat de aanvraag ‘principeel in overeenstemming (is) met deze planologische bestemming van het gewestplan’.*

*Het tweede onderdeel geeft een summiere beschrijving van de werken met vermelding van afstanden waarbij, zoals de verzoekende partijen stellen, linker en rechterkant door elkaar worden gehaald, om te besluiten dat 'rekening houdende met de specifieke perceelsconfiguratie is deze afstand aanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening'.*

*Tenslotte wordt in een derde onderdeel de functiewijziging besproken. Er wordt gesteld dat de oorspronkelijke stal wordt ingericht als horecazaak voor ca. 35 personen en onder het schuin dak een vergaderzaal voorzien wordt voor 15 personen.*

*Met betrekking tot de hinderaspecten stelt de verwerende partij het volgende:*

*“ ...*

*Het inrichten van een horecazaak is principieel aanvaardbaar. Het betreft een relatief kleine zaak, waarvan de hinder beperkt zal blijven. De eventuele hinder die deze functiewijziging met zich meebrengt (toename verkeersbewegingen e.d.) valt binnen hetgeen men mag verwachten in woongebied en is aanvaardbaar met het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

*Het is dan ook duidelijk dat de verwerende partij alle te onderzoeken aspecten van het dossier door elkaar haspelt en onder één en dezelfde noemer 'verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' een grote onduidelijkheid creëert.*

#### *4.*

*Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij heeft onderzocht of de horeca-inrichting wel bestaanbaar is met de bestemming woongebied aangezien ze enerzijds verklaart dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, terwijl anderzijds de opgeworpen hinderlijkheid van de inrichting een onderzoek naar de bestaanbaarheid met de woonbestemming noodzakelijk maakte.*

*De door de verwerende partij gedane beoordeling van de hinderlijke aspecten is bovendien te kaderen in het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals ze zelf aangeeft.*

*(...)*

*De Raad acht deze beoordeling onvoldoende en niet zorgvuldig gemotiveerd.*

*Uit de geciteerde overwegingen blijkt immers niet of de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand concreet heeft onderzocht. Het volstaat immers niet de afstanden tot de perceelsgrenzen te vermelden, zonder enige verdere omschrijving van de omgeving, en verder de aangehaalde hinderaspecten onder één noemer te plaatsen en deze met één loutere stijlformule te beantwoorden. Aangezien de verzoekende partijen in hun beroepsschrift de nadruk hebben gelegd op verschillende hinderaspecten, zoals de verkeersproblematiek, geur- en geluidshinder en de aantasting van hun privacy, had de verwerende partij haar beslissing op dit punt juist des te concreter en preciezer moeten motiveren.*

#### *5.*

*De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht en het*

*zorgvuldigheidsbeginsel schendt aangezien niet op een afdoende en pertinente wijze wordt aangetoond dat het aangevraagde bestaanbaar is met het woongebied en daarenboven in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

*...*

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 10 oktober 2013 opnieuw om het administratief beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 17 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

*“ ...*

#### *11. Beoordeling*

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*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.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Een horecazaak, zeker wanneer deze beperkt in omvang is, kan beschouwd worden als zijnde dienstverlening. In de hierna volgende toetsing van de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht of deze aanvraag al dan niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

#### *Watertoets:*

*....*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van at deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

#### Omgeving

*De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaand hoevegebouw naar deels eengezinswoning en deels horecazaak met verbruikszaal voor maximaal 35 personen en vergaderruimte voor 15 personen.*

*Het perceel grenst niet rechtstreeks aan Bel maar ontsluit over een kadastraal perceel via een servitutedweg van 3m breedte. In de aanvraag worden de toegangen tot de woning en tot de handelszaak voorzien aan de zijde van de Sint Antoniusstraat. De bestaande hoeve is ingeplant op de rooilijn en heeft een breedte van 9,52m. Het perceel ten noorden van het project is recent bebouwd met een eengezinswoning in open bebouwing. Ten oosten van de aanvraag bevindt zich een perceel met de woning van de beroeper, die tot op de perceelsgrens, pal naast de servitutedweg staat ingeplant.*

*De hoeve heeft een bouwdiepte van 26,99m, waar ze grotendeels tegen de oostelijke perceelsgrens gelegen is. Het gebouw staat ingeplant op 1,88m van de zuidelijke perceelsgrens. T.o.v. de rechter perceelsgrens wordt een afstand van minimum 11,38m gerealiseerd ten aanzien van het hoofdgebouw. Aan de linker zijde is een kleine uitbouw voorzien, waarvoor in 1966 een vergunning werd afgeleverd. De specifieke perceelsconfiguratie en de uitzonderlijke inplanting van het gevraagde, dicht tegen de perceelsgrenzen, is historisch gegroeid en deels het gevolg van de hoeksituatie.*

*Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. De hoeve wordt aan de noordelijke zijde uitgebreid met een koelcel en een overdekte privé-inkom naast de bestaande uitbouw. De uitbouw heeft een afstand van ca. 4,65m ten aanzien van de noordelijke perceelsgrens. De uitbouw wordt voorzien met een plat dak met een hoogte van 2,98m.*

*De aanvraag bevindt zich in het centrum van het gehucht Bel (deel van de gemeente Geel), op de hoek van Bel en de St. Antoniusstraat. De omgeving kenmerkt zich door kleinschalige woningen in open, halfopen en gesloten bebouwing, bestaande uit 1 à 2 bouwlagen en hellend dak. Tegenover de aanvraag, aan de zijde van Bel, bevindt zich een plein met een kerk.*

*Wanneer men in de iets ruimere omgeving gaat kijken, kan men in dezelfde straat nog andere handelszaken treffen, zoals een bakkerij, apotheker, bank en de herberg 'De Kleine Volmolen'.*

#### Functionele inpasbaarheid

*Gelet op de ligging in de woonkern van Bel, het feit dat een restaurantfunctie principieel aansluit aan en verenigbaar is met de woonfunctie, het feit dat er in de omgeving nog handelszaken voorkomen, het feit dat er slechts een minieme volume-uitbreiding voorzien wordt en dat het om een kleine uitbating met een beperkte omvang gaat, kan gesteld worden dat de gevraagde functie wonen met horeca op deze plek aanvaardbaar is.*

#### Mobiliteitsimpact

*De aanvraag betreft een tamelijk kleine horecazaak. Er worden hiervoor 3 parkeerplaatsen voorzien. Deze worden ontsloten aan de kant van de Sint Antoniusstraat, wat een lokale en laag dynamische gemeenteweg is. Er kan gesteld worden dat een dergelijk beperkt aantal parkeerplaatsen geen bijkomende verkeersdruk zal opwekken.*

*Wat betreft het aantal parkeerplaatsen dient er enerzijds andermaal gewezen te worden op de kleinschaligheid van de uitbating en anderzijds op de uitgebreide parkeermogelijkheden op het kerkplein aan de overzijde van Bel.*

#### *Schaal en ruimtegebruik*

*De fysieke uitbreiding aan de bestaande hoeve is beperkt. De ruimtelijke impact van de gevraagde nieuwe aanbouw is dan ook verwaarloosbaar klein. Het gebouw heeft een vergelijkbare schaal als de omliggende bebouwing. Evenwel dient gesteld te worden dat de onbebouwde ruimte op het perceel reeds beperkt is. Dit is weliswaar een bestaand gegeven, Achteraan worden op het inplantingsplan 3 parkeerplaatsen en een verharding voor terras ingericht. Deze worden voorzien tot tegen de achterste perceelsgrens. Het rechter deel van de niet bebouwde ruimte op het perceel wordt voorzien als private tuin. Dit betekent dat een aanzienlijke oppervlakte toch verhard wordt in functie van de horeca zaak. De voorgestelde verharding is niet in verhouding tot het perceel en tot de ruimte die gereserveerd wordt voor de tuin.*

#### *Visueel vormelijke elementen*

*Het verbouwde pand vertoont veel gelijkenissen met de huidige hoevestijl van het bestaande gebouw. Het materiaalgebruik sluit aan op wat in de omgeving gangbaar is.*

#### *Hinderaspecten en comfort*

*De parkeerplaatsen bevinden zich vlak tegen de Sint Antoniusstraat aan. Het aan- en afrijden van wagens naar deze parkeerzone zal geen noemenswaardige hinder veroorzaken voor de straat gelet op het lokale karakter, het beperkte aantal parkeerplaatsen en gelet op het feit dat de gevraagde parkeerplaatsen onmiddellijk tegen de straat voorzien worden en dus ter hoogte van de voortuinzone van de aanpalende perceel aan de Sint Antoniusstraat. Om dit perceel nog meer van deze parkings of te schermen zal een groenbuffer met een breedte van 1m opgelegd worden t.o.v. de noordelijke perceelsgrens, ter hoogte van deze parkeerplaatsen. Er is hier voldoende plaats voor aangezien de parkeerplaatsen momenteel breder dan noodzakelijk ingetekend staan.*

*Op de plannen wordt een terrasverharding tot tegen de noordelijke perceelsgrens ingetekend. Dit betekent dat de horeca-activiteiten tot op de grens met de noordelijke buur ingericht worden. Er wordt minstens evenveel oppervlakte voor terras voorzien als voor de verbruikszaal. Dit kan en zal tot een zekere hinder leiden, vooraf geluidsoverlast. De aanvrager laat in zijn nota na vernietiging d.d. 25/09/2013 verstaan dat deze geen terras zal inrichten en de uitbating zich zal beperken tot de gebruiksruimtes binnen en bevestigt deze stelling tijdens de hoorzitting. Dit maakt de aanwezigheid van de aanzienlijke hoeveelheid verharding overbodig. Op een toegangspad tot de horecazaak na, kan de heden ingetekende verharding vervangen worden door groen dat onderdeel hoort te zijn van het private tuingedeelte.*

*Wat betreft geluids- en geurhinder worden de geluidsnormen opgelegd voor de afzuigingsinstallatie van het restaurant gerespecteerd, aldus de beroeper. Ook blijft de geurhinder tot een minimum beperkt door het gebruik van een moderne installatie en temeer daar de keuken van het restaurant en de verbruiksruimte zelf zich aan de andere kant van het gebouw bevinden.*

*Van hinder qua inkijk en schending van de privacy is in feite geen sprake. Het gebouw zelf heeft een beperkte hoogte. Het bevindt zich op ongeveer 10m van de noordelijke perceelsgrens en op ongeveer 1,9m van de zuidelijke grens. Weliswaar staat het gebouw*

*ingeplant tot tegen de oostelijke perceelsgrens, doch dit is het gevolg van een historisch gegroeide, bestaande situatie.*

*Bovendien heeft het pand aan die zijde geen ramen en worden er geen zichten genomen op de tuin van de oostelijke bureu. De horeca-uitbating beperkt zich tot binnen het bouwvolume. De bepalingen betreffende lichten en zichten van het burgerlijk wetboek worden gerespecteerd.*

*Wat de erfdienstbaarheid betreft, kan gemeld worden dat dit een burgerrechtelijke aangelegenheid is die niet van stedenbouwkundige aard is. De deputatie is niet bevoegd om hieromtrent te oordelen. In de rand kan wel opgemerkt worden dat de functiewijziging perfect kan plaatsvinden, zonder dat gebruik moet gemaakt worden van de erfdienstbaarheid. De horecazaak is immers bereikbaar via de Sint-Antoniusstraat. Het is niet wenselijk dat de erfdienstbaarheid benut zal worden in functie van het restaurant, noch als toegang, noch als parkeerplaats, temeer gelet op de hinder die dan zal ontstaan voor de bureu ten oosten van het gevraagde, van wie de woning onmiddellijk uitkijkt op deze servitudeweg. De aanvrager laat tijdens de hoorzitting verstaan dat de servitudeweg niet benut zal worden in functie van het restaurant.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, onder volgende voorwaarden:***

- ***een groenbuffer met een breedte van minstens 1m t.o.v. de noordelijke perceelsgrens dient ter hoogte van de parkeerplaatsen voorzien te worden;***
- ***het terras dient te worden geschrapt. Deze zone dient als groenaanleg bij de private tuin aangelegd te worden;***
- ***voor het overige worden de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Geel d.d. 12/04/2010 opgelegd.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), de schending van artikel 4.3.1, §1,



eerste lid, 1°, b) en van artikel 4.3.1, §2 VCRO, de schending van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat in de bestreden beslissing de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied kennelijk onredelijk wordt beoordeeld. Zij benadrukken dat de bestreden beslissing een functiewijziging toestaat voor het verbouwen van een hoeve naar een horecazaak. Deze horecazaak, die volgens de verzoekende partijen een loutere handelsactiviteit uitmaakt, is op grond van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit enkel toelaatbaar voor zover zij de hoofdfunctie wonen niet in het gedrang brengt. Zij menen dat de motivering van de bestreden beslissing faalt nu deze louter stelt dat de horecazaak als dienstverlening moet worden beschouwd, *“zeker wanneer deze beperkt is in omvang”*. Zij menen dat het kennelijk onredelijk is om louter op basis van de omvang van de aanvraag te oordelen over de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied.

Verder lichten de verzoekende partijen toe dat de bestreden beslissing ook geen afdoende beoordeling inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bevat. Volgens de verzoekende partijen houdt de verwerende partij geen rekening met de onmiddellijke omgeving doch enkel met de ruimere omgeving. Er moet ook rekening gehouden worden met een aantal elementen die betrekking hebben op de mogelijke beïnvloeding van de leefbaarheid van de omgeving. De verzoekende partijen verwijzen naar het feit dat de te verbouwen hoeve reeds dicht bij hun woning is ingeplant. Zij betwisten verder nog de vaststelling van de verwerende partij dat de te verbouwen hoeve een schaal heeft die vergelijkbaar is met de omliggende bebouwing. Tot slot zijn de verzoekende partijen van mening dat de hinder die de functiewijziging met zich brengt door de verwerende partij onzorgvuldig is beoordeeld. Zo wijzen zij erop dat de bestreden beslissing onterecht vermeldt dat het pand aan de oostelijke perceelsgrens geen ramen heeft. Ook beklemtonen zij dat de bestreden beslissing het stilzwijgen bewaart over de aanwezigheid van de uitlaten van de keuken en de airco nabij de oostelijke perceelsgrens en dat de verwerende partij zich beperkt tot de vaststelling dat er sprake is van *“een historisch gegroeide situatie”*. Zij besluiten dat de argumentatie die zij ontwikkelden tijdens de administratieve procedure over de te verwachten hinderaspecten, door de verwerende partij op geen enkel moment is betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

Met betrekking tot de bestaanbaarheid van de functiewijziging met de bestemming woongebied antwoordt de tussenkomende partij dat een horecazaak wel degelijk als een dienstverlening moet worden beschouwd. Zij merkt op dat een vergunningverlenende overheid, zoals de verwerende partij, bij de beoordeling naar de bestaanbaarheid van de activiteit met de bestemming woongebied, rekening dient te houden met de aard en de omvang van die activiteit. De tussenkomende partij licht toe dat zij na het vernietigingsarrest van de Raad naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij een nota heeft ingediend waarin zij toelicht waarom de horecazaak omwille van haar kleinschalig karakter bestaanbaar is met het woongebied, alsook bijkomende verklaringen van naburige eigenaars heeft gevoegd die stellen dat zij geen hinder ondervinden. De verwerende partij heeft bij het nemen van de bestreden beslissing rekening gehouden met die verschillende stukken en op die wijze de op haar rustende materiële motiveringsplicht nageleefd.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zet de tussenkomende partij nog uiteen dat het volgens de rechtspraak van de Raad vereist is dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag met de goede ruimtelijke

ordering rekening houdt met de relevante in de omgeving bestaande toestand. Verwijzend naar de bestreden beslissing en naar een toegevoegd fotoverslag meent zij dat de verwerende partij dit in het huidige geval heeft gedaan. Zowel de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal en het ruimtegebruik als de hinderaspecten worden in de bestreden beslissing voldoende beoordeeld en gemotiveerd en zij verwijst naar de beoordeling ervan in de bestreden beslissing. De tussenkomenende partij besluit haar uiteenzetting met de vaststelling dat *“de blote beweringen van [de] verzoekende partijen aan het voorgaande geen afbreuk [doen]”*. Zij voegt daaraan toe dat dit trouwens gaat over een aantal burgerrechtelijke aspecten inzake lichten en zichten die beweerdelijk in strijd zouden zijn met artikel 678 BW maar die niet in de reeds gevoerde burgerlijke procedures aan bod zijn gekomen. Zij beklemtoont dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

4.

In hun toelichtende nota hernemen de verzoekende partijen grotendeels het betoog uit hun verzoekschrift, en lichten enkele hinderaspecten nader toe. Inzake de zuidelijke perceelgrens stellen zij nog dat in de zuidelijke gevel een personeelsingang is voorzien, met als gevolg dat de smalle strook tussen het restaurant en hun woning veelvuldig gebruikt wordt door het personeel, wat door de verzoekende partijen als sterk hinderlijk wordt ervaren. Zij benadrukken tot slot nog de hinder voortvloeiende uit de buitentrap naar de vergaderzaal op het verdiep, en uit het dakvenster, welke kan geopend worden en rechtsreeks inkijk geeft op hun tuin en woning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied.

De bestreden beslissing verleent aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande hoeve naar deels eengezinswoning en deels horecazaak met restaurant voor maximum 35 personen en vergaderruimte voor 15 personen.

Met het arrest van 16 juli 2013 (nummer A/2013/0396) vernietigde de Raad de eerst genomen vergunningsbeslissing van 1 juli 2010 omdat de beoordeling inzake de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming woongebied niet afdoende en niet zorgvuldig was gedaan en omdat de verenigbaarheid van de aanvraag met de in omgeving bestaande toestand niet voldoende concreet werd onderzocht. De Raad verwijst naar de in het feitenrelaas geciteerde vernietigingsmotieven.

Na dit vernietigingsarrest hebben zowel de verzoekende partijen als de tussenkomenende partij naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij een nota ingediend. De verzoekende partijen uiten daarbij opnieuw kritiek op de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde met de bestemmingsvoorschriften en dit voor zover het gaat om de horeca-uitbating. Zij verwijzen ook opnieuw naar de hinderaspecten en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en stellen dat de geplande verbouwingswerken een enorme invloed zullen hebben op het gebruik van het gebouw en op hun leefomgeving en dat de horeca-uitbating moet voldoen aan de “huidige wetten en regelgeving” aangezien er *“geen enkele historische achtergrond of aanwijzing van commercieel gebruik in ‘t verleden van het perceel”* was.

De tussenkomenende partij tracht in haar nota aan te tonen dat het aangevraagde wel degelijk planologisch bestaanbaar is met het woongebied en bespreekt en weerlegt achtereenvolgens de aangekaarte hinderaspecten.

In hun eerste middel houden de verzoekende partijen in essentie voor dat de verwerende partij in haar herstelbeslissing niet afdoende en niet zorgvuldig heeft onderzocht of het aangevraagde bestaanbaar is met het woongebied en dat, door de horeca-uitbating toe te laten, er geen rekening

werd gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en de hinderlijke aspecten van de uitbating ten aanzien van de directe omgeving, waaronder hun leefomgeving.

2.

2.1.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“1.De woongebieden:*

*1.0. 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.”*

Uit deze bepaling volgt dat in een woongebied “wonen” de hoofdbestemming is en dat “*handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf*” als “taken” of nevenbestemmingen slechts worden toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat deze bestaanbaar zijn met de hoofdbestemming wonen, wat inhoudt dat deze nevenbestemmingen om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het woongebied dient de verwerende partij overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de eerste plaats na te gaan of het aangevraagde aangemerkt kan worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, nu het duidelijk is dat de aangevraagde werken niet louter betrekking hebben op de woonfunctie.

Vooreerst merkt de Raad op, anders dan wat de verzoekende partijen menen, maar zoals reeds vastgesteld in het vernietigingsarrest van 16 juli 2013, dat een horeca-uitbating wel degelijk onder de noemer “dienstverlening” kan vallen en dus in principe bestaanbaar ‘kan’ zijn met de hoofdbestemming wonen, tenzij “*om reden van goede ruimtelijke ordening*” deze nevenbestemming “*in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd*”. Het loutere feit dat een horeca-uitbating evident ook bepaalde handelsaspecten vertoont, maakt nog niet dat een restaurant, zoals hier aangevraagd, kan begrepen worden als traditionele ‘handel’.

Het onderzoek naar de bestaanbaarheid van het aangevraagde met het woongebied en de vraag of er redenen van goede ruimtelijke ordening zijn die verantwoorden of noodzaken dat de gevraagde nevenbestemming eventueel in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd is een onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het specifieke bestaande woongebied en de impact daarop door de gevraagde nevenbestemming, hier een restaurantuitbating. Bij dit onderzoek zal de verwerende partij rekening moeten houden met het ruimtebeslag van het aangevraagde, de aard en de omvang van het aangevraagde en het eventueel hinderlijk of storend karakter van het restaurant moeten afwegen aan de specifieke kenmerken van het bestaande woongebied. Bij de aard en de omvang van het aangevraagde zal tevens rekening moeten worden gehouden met de omvang van het volledige gebouw en met de gevraagde functiewijziging. In voorliggend geval betreft de aanvraag immers niet enkel de uitbreiding van een bestaand gebouw, maar tevens de wijziging van een functie, zodat niet alleen rekening moet worden gehouden met de bouwfysische uitbreiding en de functiewijziging, maar eveneens met de reeds bestaande constructie.

## 2.2

Zoals reeds gesteld in het vernietigingsarrest van 16 juli 2013 vormt het onderzoek naar de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de bestemming woongebied een onderdeel van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en vergt dit een andere beoordelingswijze dan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de 'onmiddellijke omgeving' zoals bepaald in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.

Waar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit het nog heeft over de 'onmiddellijke' omgeving, dient de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening sinds de inwerkingtreding van de VCRO beoordeeld te worden aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO. Het zijn dus niet meer uitsluitend de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die bij de beoordeling moeten betrokken worden, maar alle relevante elementen van de in de omgeving bestaande toestand, waarbij de aard en het gebruik van gebouwen of open ruimten een belangrijk aspect vormen. Uiteraard zullen de onmiddellijk aanpalende percelen, in het licht van de te onderzoeken opgeworpen hinderaspecten, een relevant aspect van de omgeving vormen.

## 2.3

De motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing de motieven bevat die verantwoorden dat de gevraagde nevenbestemming kan worden ingeplant in woongebied en bovendien concreet de aan de relevante omgeving ontleende feitelijke gegevens vermeldt die op afdoende wijze aantonen dat de geplande werken en functiewijziging verenigbaar zijn met de in de omgeving bestaande toestand, waaronder de onmiddellijke omgeving.

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met de onmiddellijke omgeving, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Zij kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en zij dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen.

De Raad kan in verband met de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming dan ook enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden.

Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij wel een discretionaire bevoegdheid, maar de Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct en voldoende concreet heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de motiveringsplicht kan enkel rekening gehouden worden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing, en niet met motieven uiteengezet in andere stukken dan de bestreden beslissing.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te

gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

De formele en materiële motiveringsplicht vereisen dat de bestreden beslissing aan een eventuele derde benadeelde voldoende inzicht geeft in de motieven, zodat deze met kennis van zaken weet waartegen op te komen. Deze motivering dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren nu vaststaat dat er reeds in het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend met betrekking tot de horeca-uitbating en dat deze bezwaren werden herhaald naar aanleiding van het administratief beroep.

3.

In het vernietigingsarrest van 16 juli 2013 stelde de Raad vast dat de verwerende partij in de vernietigde beslissing van 1 juli 2010 de planologische verenigbaarheid en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening besprak onder de hoofding 'verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' en daarbij alle te onderzoeken aspecten door elkaar haspelt en een grote onduidelijkheid creëert.

3.1

De bestreden (herstel)beslissing beoordeelt de te onderzoeken aspecten nu onder de algemene titel 'beoordeling'.

Met betrekking tot de **bestaanbaarheid van het aangevraagde met het woongebied** oordeelt de verwerende partij als volgt:

“ ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Een horecazaak, zeker wanneer deze beperkt in omvang is, kan beschouwd worden als zijnde dienstverlening. In de hierna volgende toetsing van de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht of deze aanvraag al dan niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

... ”

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij voor de bestaanbaarheid van de horecazaak met het woongebied louter en zonder meer wijst op de beperkte omvang van de horecazaak.

Zij verwijst vervolgens naar haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving dat in het onderdeel inzake de toetsing van de goede ruimtelijke ordening aan bod komt.

3.2

Zoals reeds aangegeven onder randnummer 2.2 vergt het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde een andere beoordelingswijze dan het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde.

Uit de hierboven geciteerde overweging blijkt niet dat de verwerende partij is nagegaan of de horeca-uitbating “om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd”. De enkele vermelding dat de horeca-uitbating ‘beperkt is in omvang’ laat niet toe uit te maken of er rekening werd gehouden met het geheel van de te verbouwen constructie, met het ruimtebeslag of de omvang van de inplanting van de horecazaak ten aanzien van de aanpalende percelen, de inpasbaarheid op deze locatie gelet op het eventueel bijzonder karakter van het betrokken woongebied, en met de aard en omvang van mogelijke hinder voortvloeiende uit de exploitatie van de horecazaak.

Met andere woorden is de verwerende partij, naar het oordeel van de Raad, bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de bestemming van het woongebied niet nagegaan of de komst van de horeca-uitbating de draagkracht van de bestaande omgevende residentiële percelen ruimtelijk overschrijdt.

Er kan immers niet ontkend worden dat de uitbreiding en de functiewijziging van een hoeve naar een horecazaak met vergaderzalen en woonst een ruimtelijke verzwaring met zich meebrengt, zeker gezien de oppervlakte die de horecafunctie in beslag neemt en dit in verhouding met de oppervlakte van het perceel en de onmiddellijke nabijheid van louter residentiële bebouwing, waaronder de woning van de verzoekende partijen.

De loutere verwijzing in de 'beoordeling' naar de functionele inpasbaarheid waar gewezen wordt op de ligging in de woonkern van Bel, het feit dat een restaurantfunctie principieel aansluit aan en verenigbaar is met de woonfunctie, dat er in de omgeving nog handelszaken voorkomen, dat er slechts een minieme volume-uitbreiding wordt voorzien en dat het om een kleine uitbating gaat met een beperkte omvang, vangt voormelde gebreken in de beoordeling niet op.

De verwerende partij verwijst elders in de bestreden beslissing zelf naar de inplanting van de te verbouwen eengezinswoning die zeer dicht tegen de perceelsgrens van de verzoekende partijen is gelegen maar toetst de uitbreiding en functiewijziging en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag niet af aan de draagkracht van de onmiddellijke omgeving. *'De specifieke perceelsconfiguratie en de uitzonderlijke inplanting van het gevraagde, dicht tegen de perceelgrenzen, [is] historisch gegroeid en deels het gevolg van de hoeksituatie'* kan niet anders beschouwd worden dan een louter feitelijke vaststelling waarvan de impact, gezien de specificiteit ervan, moet beoordeeld worden in het licht van de bestaande woonfunctie van de aanpalende percelen. Deze beoordeling ontbreekt in de bestreden beslissing.

Tot slot kan, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting beweert, geen rekening worden gehouden met de argumentatie zoals zij die in hun nota van 25 september 2013 aan de verwerende partij na vernietiging door de Raad hebben bezorgd. In deze nota haalt de tussenkomende partij verschillende elementen aan om aan te tonen dat de horecazaak bestaanbaar is met het woongebied door haar beperkte omvang, zoals het beperkt aantal openingsuren van het restaurant, een petitie van omwonenden voor het behoud van het restaurant en een verklaring van naburige eigenaars dat zij geen hinder zouden ondervinden van de uitbating van het restaurant. Het staat partijen vrij naar aanleiding van een hoorzitting bij de verwerende partij nota's in te dienen ter ondersteuning van hun standpunt. De Raad kan echter met de argumenten uit deze nota geen rekening houden aangezien deze niet door de verwerende partij werden weerhouden.

Bij de beoordeling van de motiveringsplicht kan de Raad enkel rekening houden met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

### 3.3

Uit het voorgaande blijkt dat voornoemde overwegingen van de bestreden beslissing in het licht van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en gelet op de overwegingen in het vernietigingsarrest van 16 juli 2013 niet kunnen volstaan om te besluiten dat de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming woongebied

## 4.

Onder de titel 'beoordeling' bespreekt de verwerende partij ook de **verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening**.

### 4.1

Wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft moet het vergunningverlenend bestuursorgaan rekening houden met de onmiddellijke omgeving zoals

uitdrukkelijk bepaald in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, maar dit tezelfdertijd kaderen in 'de omgeving bestaande toestand' zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO en hierbij rekening houden met de voor het dossier specifieke gegevens en relevante aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Gelet op de aard van de aanvraag (verbouwen van een bestaande hoeve tot een horecazaak met woonst) zal de verwerende partij in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten. De woning van de verzoekende partijen vormt hierbij een relevant te beoordelen onderdeel van deze omgeving.

#### 4.2.

In haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, gaat de verwerende partij vooreerst in op de omgeving. Hierbij stelt zij onder meer vast dat de hoeve een bouwdiepte heeft van 26,99 meter en grotendeels tegen de oostelijke perceelsgrens gelegen is, en dat het gebouw ingeplant staat op 1,88 meter van de zuidelijke perceelsgrens. Zij overweegt vervolgens dat deze specifieke perceelsconfiguratie en uitzonderlijke inplanting dicht tegen de perceelgrenzen, historisch gegroeid is en deels het gevolg zou zijn van de hoeksituatie.

Daarnaast beschrijft de verwerende partij de omgeving waarbij vastgesteld wordt dat de aanvraag zich bevindt in het gehucht Bel en gekenmerkt wordt door kleinschalige woningen in open, halfopen en gesloten bebouwing, bestaande uit 1 à 2 bouwlagen en hellend dak. Vlakbij de aanvraag bevindt zich een plein met een kerk. Vervolgens overweegt de verwerende partij dat in de iets ruimere omgeving er in dezelfde straat nog andere handelszaken voorkomen, zoals een bakkerij, apotheker, bank en de herberg 'De Kleine Volmolen'.

Uit de hierboven vermelde overwegingen, waarvan het volledige citaat in het feitenrelaas kan teruggevonden worden, blijkt dat de verwerende partij wel een beschrijving van het perceel van de aanvraag geeft en een opsomming van bouwwerken die in de nabije of iets verdere omgeving gelegen zijn.

Met de verzoekende partijen moet evenwel vastgesteld worden dat het aanpalende perceel van de verzoekende partijen niet concreet in de beoordeling werd betrokken. De loutere vaststelling dat de hoeve grotendeels tot tegen de oostelijke perceelsgrens van de verzoekende partijen en dicht tegen de zuidelijke perceelsgrens gelegen is, maar dat de specifieke perceelsconfiguratie en de uitzonderlijke inplanting historisch gegroeid is en deels het gevolg is van de hoeksituatie bevat geen beoordeling inzake de stedenbouwkundige verenigbaarheid van de te wijzigen situatie met het perceel van de verzoekende partijen.

Los van de vaststelling dat het perceel van de aanvraag geen zuivere hoeksituatie betreft en de verwerende partij hiermee een eerder onzorgvuldige beschrijving geeft, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen reeds van in hun administratief beroep herhaaldelijk gewezen hebben op de dichte inplanting van de bestaande hoeve langs drie perceelsgrenzen, welke slechts deels een historische basis zou hebben en waarvan de uitbreiding en functiewijziging aanleiding zou geven tot diverse hinderaspecten.

Op grond van voormelde beschrijving en op grond van de ingediende plannen kan inderdaad vastgesteld worden dat de bestaande hoeve over de hele diepte, met name 26,99 meter, op slechts 1,88 meter van de zuidelijke perceelsgrens van de verzoekende partijen gelegen is, en aan de oostzijde zo goed als op de perceelsgrens ingeplant staat.

Op grond van voormelde overwegingen kan niet worden vastgesteld op welke wijze de verwerende partij de aanvraag stedenbouwkundig inpasbaar acht met de onmiddellijke omgeving en in het

bijzonder met het perceel van de verzoekende partijen. Gelet op de onmiddellijke nabijheid en de specifieke perceelsconfiguratie is het perceel van de verzoekende partijen immers een relevant gegeven in de beoordeling van de 'in de omgeving bestaande toestand'. Gelet op de door de verzoekende partijen aangekaarte grieven mag er verwacht worden dat de verwerende partij op dit punt concreter en zorgvuldiger deze onmiddellijke omgeving, de aard en het gebruik van deze aanpalende gebouwen en gronden in haar beoordeling betreft.

#### 4.3

Ook de overweging inzake de functionele inpasbaarheid neigt meer naar een stijlformule dan naar een concrete, zorgvuldige beoordeling. Met de vaststelling dat *'er in de omgeving nog handelszaken voorkomen, het feit dat er slechts een minieme volume-uitbreiding voorzien wordt en dat het om een kleine uitbating met een beperkte omvang gaat'*, wordt niet afdoende verantwoord waarom deze horeca-voorziening inpasbaar is vlak naast het perceel van de verzoekende partijen. De overweging dat er slechts een minieme volume-uitbreiding wordt uitgevoerd, betreft immers slechts de feitelijke vermelding van een loutere bouwfysische ingreep maar dit neemt niet weg dat de aanvraag de omvorming van een hoeve betreft naar een restaurant met vergaderzaal en woonst, met mogelijke gevolgen die te onderscheiden zijn van deze volgend uit de loutere volume-uitbreiding, ook al zou het een kleine uitbating met een beperkte omvang betreffen.

#### 4.4.

De verzoekende partijen kunnen tevens gevolgd worden in hun kritiek op de motivering van de aspecten schaal en ruimtegebruik van de aanvraag. De verwijzing naar de beperkte fysieke uitbreiding en de daaruit voortvloeiende kleine ruimtelijke impact van de aanvraag, samen met de vaststelling dat de beperkte onbebouwde ruimte op het perceel een bestaand gegeven is, kunnen redelijkerwijze geen van allen als dienstige overwegingen inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd, enerzijds gelet op de omvang van het gehele gebouw, anderzijds op de inplantingswijze op het perceel. Uit vermelde motivering blijkt immers niet op grond van welke concrete argumenten de verwerende partij een dergelijke hoge bebouwingsdichtheid op dit perceel aanvaardbaar acht, rekening houdend met het feit dat gelet op de functiewijziging naar restaurant, het ruimtegebruik ook zal wijzigen. De betrokken beoordeling is dan ook niet afdoende.

#### 4.5

Ook moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen reeds in hun administratief beroepsschrift tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op uitvoerige wijze de nadruk hebben gelegd op diverse hinderaspecten (geur- en lawaaihinder, parkeer- en verkeershinder, privacyhinder en genotsverlies van hun eigendom) en deze hernemen na het vernietigingsarrest van 16 juli 2013 in hun aanvullende nota naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij. De tussenkomende partijen hebben eveneens na het vernietigingsarrest een nota ingediend ter verdediging van het project.

Gelet op de bestaande grieven en bezwaren tegen het project mag van de verwerende partij verwacht worden dat zij deze concreet en zorgvuldig beoordeelt. De Raad stelt vast dat de beoordeling van de hinderaspecten op bepaalde punten echter niet afdoende en onzorgvuldig werd doorgevoerd.

De verwerende partij legt voorwaarden op om langs de noordelijke perceelsgrens een groenbuffer aan te leggen ter afscherming van de parking, en om de verharding langs dezelfde noordelijke zijde te vervangen door groen, gelet op de mededeling van de aanvrager dat hier geen terras zal worden uitgebaut. De beoordeling van de mogelijke hinder ten aanzien van de oostelijke en zuidelijke zijde



van het perceel is daartegenover eerder beperkt, terwijl de hoeve het dichtst aan deze zijden aansluit.

Ook wordt de geur- en geluidshinder summier besproken, waarbij louter wordt vastgesteld dat vermelde hinder voortkomende uit de afzuiginstallatie van het restaurant en de geurhinder van de keuken en de verbruiksruimte, beperkt blijft. Er wordt hierbij niet aangegeven op welke afstand de afzuiginstallatie zich bevindt ten aanzien van het perceel van de verzoekende partijen, noch wordt ingegaan op andere mogelijke vormen van geluidshinder horende bij de uitbating van een dergelijke horecazaak.

Wat de hinder door inkijk betreft, is deze volgens de verwerende partij onbestaande. Zij stelt hierbij zonder meer vast dat de hoeve zich op 1,9 meter van de zuidelijke grens bevindt. Wel overweegt zij dat de inplanting tot tegen de oostelijke perceelsgrens het gevolg is van een historisch gegroeide, bestaande situatie, en dat de hoeve aan deze zijde geen ramen heeft zodat er geen zichten worden genomen op de tuin van de verzoekende partijen. Op grond van de plannen dient evenwel vastgesteld te worden dat er in de achtergevel, welke zich aan deze oostzijde bevindt, wel ramen zijn en dit zowel op het gelijkvloers als op het verdiep. De verzoekende partijen staven dit gegeven ook aan de hand van foto's bijgevoegd in hun verzoekschrift en wederantwoordnota. Aldus steunt de verwerende partij zich op onjuiste gegevens.

Met betrekking tot de inkijk besluit zij vervolgens door in het algemeen te stellen dat de horeca-uitbating zich beperkt tot het binnenvolume en dat de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten worden gerespecteerd.

Dergelijke overwegingen kunnen, gelet op de dichte inplanting ten aanzien van de perceelsgrenzen en gezien uit de plannen duidelijk blijkt dat er zich in de achtergevel en de lange rechter zijgevel ramen bevinden met zicht op het perceel van de verzoekende partijen, redelijkerwijze niet volstaan als beoordeling van de inkijk. Minstens had de verwerende partij, zoals zij ook ten aanzien van de noordelijke gevel heeft gedaan door het voorzien in een groenbuffer, kunnen overwegen of het opleggen van voorwaarden hier niet noodzakelijk was teneinde de hinder te beperken.

Bovendien lijkt de verwerende partij, zoals ook de verzoekende partijen stellen, geen rekening te houden met het dakvenster en de buitentrap aan de zuidelijke gevel van de hoeve die ook duidelijk staan aangegeven op de plannen. In het verzoekschrift wordt een foto toegevoegd waarop het dakvenster te zien is en in het verslag van de hoorzitting wordt de buitentrap met mogelijkheid tot rechtstreekse inkijk in de tuin van verzoekers eveneens vermeld. Deze elementen worden in de bestreden beslissing echter niet vermeld, zodat niet kan vastgesteld worden of de verwerende partij deze wel in rekening heeft gebracht en op welke wijze zij deze aanvaardbaar acht.

5.

Gelet op voorgaande overwegingen, en gelet op artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, en het vernietigingsarrest van de Raad van 16 juli 2013, kan de beoordeling in de bestreden beslissing niet in redelijkheid aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige toets aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij schiet op verschillende onderdelen te kort in haar beoordeling van enerzijds de bestaanbaarheid van de horecazaak met de bestemming woongebied, anderzijds van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de bijhorende mogelijke hinderaspecten.

6.

De beoordeling weergegeven in de bestreden beslissing is bovendien des te meer gebrekkig gelet op de nota van de verzoekende partijen bezorgd aan de verwerende partij na het

vernietigingsarrest van de Raad van 16 juli 2013. In deze nota wijzen de verzoekende partijen nogmaals op de hinderaspecten waartoe de voorliggende aanvraag aanleiding geeft, en die zij reeds ondervonden zouden hebben sinds de horecazaak wordt uitgebaat ter uitvoering van de verkregen stedenbouwkundige vergunning. Aangezien ook de tussenkomen partij naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij een nota heeft neergelegd ter weerlegging van de standpunten van de verzoekende partijen en ter verdediging van hun project had de verwerende partij, gelet op de bestaande discussiepunten en het reeds gevelde vernietigingsarrest, deze nota's in haar beoordeling moeten betrekken.

Zo wordt er in de bestreden beslissing ook niet concreet ingegaan op de door de verzoekende partijen aangehaalde parkeerproblematiek en parkeeroverlast. In de bestreden beslissing wordt inzake het aantal parkeerplaatsen gewezen op de kleinschaligheid van de uitbating en de uitgebreide parkeermogelijkheden op het kerkplein aan de overzijde van Bel, terwijl de verzoekende partijen in hun nota van 30 september 2013 hadden aangegeven dat zij geconfronteerd worden met parkeeroverlast door een gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein en voegen zij ter zake foto's toe van auto's die geparkeerd staan op het openbaar domein aan de hoeve. Uit voormelde motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de parkeerproblematiek zorgvuldig werd onderzocht.

Daarnaast halen de verzoekende partijen in deze nota geluidshinder aan door de toekomstige en vertrekkende klanten, en wijzen zij op de mogelijkheid tot inkijk in hun tuin en woning door de afwezigheid van enige vorm van buffering. De verzoekende partijen wijzen nog op de ramen in de zuidelijke gevel met rechtstreeks zich op hun zijtuin, en op het bijkomende dakvenster in deze gevel dat tevens zicht geeft op de zijtuin, en inkijk in hun woning toelaat.

Zoals hoger reeds aangegeven, blijken deze elementen zoals aangehaald door de verzoekende partijen in hun nota onbesproken te zijn bij de beoordeling van de hinderaspecten in de bestreden beslissing. Dit in tegenstelling tot de nota van de tussenkomen partij, die hierbij wel in de bestreden beslissing wordt aangehaald.

De Raad is dan ook van mening dat mede in het licht van de bezwaren die door de verzoekende partijen werden geuit, uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat de verwerende partij concreet en zorgvuldig heeft onderzocht welke hinder de horecazaak met zich meebrengt.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de volgende schendingen aan: artikel 4.7.23, §1 VCRO en het hoorrecht, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

In dit middel zetten de verzoekende partijen in algemene termen uiteen dat noch in de bestreden beslissing, noch in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar rekening werd gehouden met, of geantwoord werd op, de nota van de verzoekende partijen ingediend na het vernietigingsarrest van de Raad van 16 juli 2013 en naar aanleiding van de hoorzitting van 15 oktober 2013.

Daarnaast werpen zij nog op dat een machtigingsbeslissing dient voor te liggen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toelaat de hoorzitting voor te zitten, en dat de bestreden beslissing werd genomen door een orgaan waarvan geen enkele persoon op de hoorzitting aanwezig was.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na het vernietigingsarrest van de Raad een nieuw verslag heeft opgemaakt en dat de verzoekende partijen daarna opnieuw werden gehoord, wat ook uitdrukkelijk uit de bestreden beslissing blijkt. Volgens de tussenkomende partij heeft de verwerende partij het hoorrecht zoals bepaald in artikel 4.7.23, §1 VCRO nageleefd. Het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen melding maakt van de ingediende nota van de verzoekende partijen doet daaraan geen afbreuk. Inhoudelijk volstaat het dat de verwerende partij enkel de redenen weergeeft die de bestreden beslissing verantwoorden.

3.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hetgeen uiteengezet is in hun verzoekschrift en voegen zij niets wezenlijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO luidt als volgt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in het aangehaald artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen op 30 september 2013 bij de verwerende partij een nota hebben ingediend ter aanvulling van hun administratief beroep, waarbij zij een aantal grieven nogmaals onder de aandacht brengen.

Uit de bestreden beslissing en het verslag van de hoorzitting op 15 oktober 2013 gevoegd in het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen vertegenwoordigd waren, zodat de hoorplicht werd nageleefd.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de gevolgen die aan hun argumenten is gegeven door de verwerende partij, impliceert op zich geen schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, noch een schending van het beginsel van de hoorplicht.

3.

3.1.

In dit tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet).

De bestreden beslissing bevat evenwel een formele motivering, zoals hierboven reeds geciteerd. Artikel 2 van de formele Motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen.

Uit de uiteenzetting van hun middel blijkt evenwel dat de verzoekende partijen de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kennen, doch deze bekritisieren omdat volgens hen geen rekening werd gehouden met hun grieven en de beoordeling onzorgvuldig en niet afdoende is. De ingeroepen schending dient dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht beschouwd te worden.

### 3.2.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht zoals bepaald in de Motiveringswet, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Op grond van artikel 3 van de Motiveringswet moeten de opgegeven motieven afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Met de tussenkomen partij is de Raad van oordeel dat de verwerende partij, om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsplicht, niet punt na punt dient te antwoorden op alle door de verzoekende partijen in het kader van de administratieve beroepsprocedure, en in het bijzonder de nota ingediend na het vernietigingsarrest van de Raad, opgeworpen bezwaren en grieven. Omgekeerd houdt het gegeven dat de verwerende partij welbepaalde argumenten van de verzoekende partijen heeft ontmoet, niet noodzakelijk in dat haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening als afdoende kan beschouwd worden.

In het eerste middel werd reeds vastgesteld dat de aanvraag in de bestreden beslissing niet onderworpen werd aan een afdoende en zorgvuldige toets aan de bestemmingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening. Voor zover het tweede middel gesteund wordt op de schending van de (materiële) motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur kan dan ook verwezen worden naar de uiteenzetting onder het eerste middel.

### 4.

Wat de grieven inzake de hoorzitting betreft, kan niet ingezien worden op grond waarvan de verzoekende partijen uit artikel 4.7.23, §1 VCRO een machtigingsvereiste afleiden in het geval de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de hoorzitting voorziet, noch op grond waarvan zij beweren dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de hoorzitting voorgezeten heeft.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.”*

Artikel 57, §1 van het provinciedecreet bepaalt:

*“§ 1. De deputatie bereidt de beraadslagingen en de besluiten van de provincieraad voor.*

*Zij voert haar eigen beslissingen en die van de raad uit. Ze kan een van de gedeputeerden*

*daarmee belasten. Ze kan eveneens één of meer gedeputeerden belasten met een opdracht en het onderzoek van een zaak, onder meer wat betreft het horen van betrokkenen bij een administratieve beroepsprocedure.  
Ze beslist over alle zaken die tot het dagelijks bestuur van de provincie behoren.”*

In de parlementaire voorbereiding (bespreking van amendement nr. 125) bij het ontwerp van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt de wijziging van artikel 57 van het provinciedecreet als volgt toegelicht (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/3, 73-74):

*“...  
Het ontwerp van decreet bepaalt dat de deputatie een beslissing over een administratief beroep in vergunningsaangelegenheden neemt “nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek of mondeling heeft gehoord”.*

*Bij sommige provincies bestaat de vrees dat het horen aldus enkel kan worden opgedragen aan de provinciegriffier, bij gebrek aan andersluidende bepalingen. De deputaties menen evenwel terecht dat ook een delegatie aan één of meer leden van de deputatie moet kunnen worden verleend.*

*Het is wenselijk om eerst een duidelijk overzicht te bieden van de delegatiemogelijkheden in hoofde van een deputatie.*

*Artikel 58 van het Provinciedecreet verleent aan de deputatie inderdaad de mogelijkheid om bevoegdheden op te dragen aan de provinciegriffier. De deputatie kan dienaangaande bepalen dat deze bevoegdheden verder kunnen worden „gesubdelegeerd” aan andere personeelsleden van de provincie.*

*Artikel 57, §1, tweede lid, van het Provinciedecreet voorziet nog in een andere delegatiemogelijkheid. Deze mogelijkheid bestaat erin om één of meer gedeputeerden te belasten met een bepaalde opdracht, die betrekking heeft op hetzij de uitvoering van een beslissing van de provincieraad of de deputatie, hetzij het onderzoek van een zaak; enkel een bevoegdheid om te beslissen kan niet worden gedelegeerd aan een gedeputeerde.*

*Er wordt door voorliggend amendement verduidelijkt dat het horen in een administratieve beroepsprocedure (zoals een beroep inzake een vergunningsbeslissing) effectief als „het onderzoek van een zaak” mag worden beschouwd.*

*Dat betekent meteen dat het horen aan één of meer gedeputeerden kan worden opgedragen.*

*Aangezien deze lezing van het Provinciedecreet een algemene waarde heeft, ook buiten het vergunningencontentieux, werd het verantwoord geacht om één en ander te verankeren in het Provinciedecreet en niet in de specifieke ruimtelijkeordeningsregelgeving.*

*...”*

Uit artikel 57, § 1 volgt dat het “onderzoek van een zaak”, waaronder het horen van betrokkenen bij een administratieve beroepsprocedure, in principe toekomt aan de deputatie, maar dat de deputatie één of meer gedeputeerden met dit onderzoek kan belasten.

Anders dan wat de verzoekende partijen menen volgt uit artikel 57, §1, tweede lid van het provinciedecreet eveneens dat slechts gedeputeerden kunnen worden belast met het horen van betrokkenen. Aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen gedeputeerde is, kan

hij bijgevolg niet rechtsgeldig gemachtigd worden om de partijen te horen. Een dergelijke verplichting vloeit ook niet voort uit artikel 4.7.23, §1 VCRO.

Verder stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting in het verzoekschrift nergens aanvoeren dat in het huidige geval de hoorzitting daadwerkelijk door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd voorgezeten, noch blijkt dit uit de stukken van het dossier.

Op basis van de beschikbare stukken in het dossier, met name het verslag van de hoorzitting samen met de bestreden beslissing zelf, moet vastgesteld worden dat niet ‘de verwerende partij’ zelf, maar wel een afgevaardigde (gedeputeerde) van de verwerende partij op de hoorzitting aanwezig was. Gelet op het voorgaande kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden nu zij stellen dat de bestreden beslissing genomen is door een orgaan waarvan geen enkele persoon op de hoorzitting aanwezig was. De stelling mist feitelijke grondslag.

5.

De tussenkomende partij vraagt ondergeschikt, ingeval een of beide middelen gegrond worden verklaard, om de toepassing van de bestuurlijke lus.

Op de openbare zitting van 16 maart 2016 doet de tussenkomende partij uitdrukkelijk afstand van haar vraag tot toepassing van de bestuurlijke lus.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. INJUNCTIE**

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken.

2.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de bestemming woongebied, en meer concreet de bestaanbaarheid ervan met het woongebied en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

3.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in acht te nemen, hierbij rekening houdende met de criteria vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO en betrekking hebbende op de relevante “in de omgeving bestaande toestand”.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Peter VANGENECHTEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 oktober 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verbouwen van een bestaande hoeve tot een horecazaak met woonst op een perceel gelegen te 2440 Geel, Bel 162 met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie L, nummer 1049L.
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 vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 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 zitting op 3 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS                      voorzitter van de vijfde kamer,  
met bijstand van

Hildegard PETTENS,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS