

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0357 van 16 juni 2015
in de zaak 2010/202/A/3/0192

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Greg JACOBS
kantoor houdende te 1210 Brussel, Kunstlaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te Wolstraat 56, 1000 Brussel
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan GHYSELS
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpsesteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 februari 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 1 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 24 augustus 2009 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een bestemmingswijziging (horecaruimte).

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 29 september 2010 met nummer S/2010/0054 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 december 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Caroline VAN DEN BERGH die loco advocaat Greg JACOBS verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Yves SACREAS die loco advocaat Jan GHYSELS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 15 april 2010 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 april 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 23 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ een aanvraag in voor “*het regulariseren van een bestemmingswijziging (horecaruimte)*”.

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

De brandweer van de stad ■■■■■ brengt op 22 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 8 juni 2009 het volgende gunstig advies:

“ ...

2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het ontwerp is gelegen in een residentiële wijk met vooral gekoppelde eengezinswoningen, welke aansluit bij de dorpskern van [REDACTED] en is tevens gelegen tegenover een driehoekig park, langs een volledig aangelegde en uitgeruste betonweg met voetpaden aan weerszijden.

De woning welke opgericht werd in 1964 is een alleenstaande constructie met kelderverdieping op circa 2 m onder het straatpeil, woning op normaal straatpeil en zolderverdieping onder zadeldak.

De aanvraag voorziet in de regularisatie van vroeger uitgevoerde bestemmingswijzigingen op kelderniveau - anno 1992 en de regularisatie van uitbreidingen onder verandavorm op de kelderverdieping - anno 1996 aansluitend op de bestaande koer en tuinzone.

De wijzigingen werden uitgevoerd in het kader van een complementaire bedrijvigheid met een bedrijfsruimte van minder dan 100m².

Op de woonverdieping werden er geen wijzigingen aangebracht.

Op kelderniveau werd binnen het bestaand volume het vroeger bureel omgevormd tot keuken, de berging werd verbouwd tot sas met gescheiden sanitair en bijkeuken, de bestaande werkplaats werd omgevormd tot feestzaal, de bestaande binnentrap en het CV lokaal/wasplaats werden behouden. In de achtergevel werd een kleine loggia aangebouwd van 2 m² en in de voorgevel werd de oversteek van het terras over 4 m² voorzien van een alu loggia.

In 1997 werd een alu veranda van 25 m² ter hoogte van het terras aangebouwd. Het oorspronkelijk volume werd uitgebreid met 87 m³ tot 1091 m³.

2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde regularisatie van de interne bestemmingswijziging en de externe aanbouw in verandavorm is niet storend voor de onmiddellijke omgeving en integreert zich perfect binnen de wijk. Complementaire bedrijvigheid tot 100 m² is aanvaardbaar. Gezien de huidige toestand reeds meer dan tien jaar bestaat en gedoogd wordt is onze dienst van oordeel dat de aangevraagde regularisatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 augustus 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het gebouw is gelegen in een rustige residentiële woonomgeving.

Door de inplanting van het gebouw en de configuratie van de omliggende percelen is het gebouw als het ware in het midden van een bouwblok, gevormd door drie straten, gelegen. Elf percelen palen rechtstreeks aan het terrein van de aanvraag.

De aanvraag omvat het regulariseren van een bestemmingswijziging van een werkplaats en berging tot feestzaal en het uitbreiden met een veranda.

De aanvraag betreft een bestaande woning met een complementaire activiteit.

De bestemmingswijziging wordt uitgevoerd op de halfondergrondse gelijkvloerse verdieping. Deze verdieping is uitgebreid met een veranda met een bouwdiepte van ongeveer 5m30 en een breedte van ongeveer 5m50 tot op 2m70 à 2m van de aanpalende perceelsgrens.

Door de uitbreiding van de feestzaal met een veranda krijgt de feestzaal een netto vloeroppervlakte van ongeveer 150 m².

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Door zijn oppervlakte kan de horecafunctie niet langer als complementair aan het wonen beschouwd worden. Gezien de oppervlakte ervan groter is dan de woning en groter dan 100 m².

De veranda werd opgericht op 2m à 2m70 van de perceelsscheiding. Dit stemt niet overeen met een plaatselijke aanleg waar het aangewezen is zijdelingse bouwvrije stroken met een minimum breedte van 3m te voorzien.

Gelet de plaatselijke situatie in een dichtbevolkte woonwijk is de functie niet bestaanbaar met het woongebied. De aanvaardbare hinder in een woonwijk door overlast van geluid, verkeer en schending van de privacy wordt overschreden. Door de beperkte perceelsgrootte en inplanting van de constructie op korte afstand van de perceelsgrenzen wordt de draagkracht van het terrein en de omgeving overschreden.

...

Gelet op voormeld advies weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] op 24 augustus 2009 de stedenbouwkundige vergunning.

Met een op 1 oktober 2009 gedateerd en op 6 oktober 2009 ter post aangetekend verzoekschrift tekent de tussenkommende partij beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 november 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep te verwerpen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst hiertoe op de volgende elementen:

“...

2. De voorliggende aanvraag behelst de functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van wonen naar horeca. Art. 2 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen stelt dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer de hoofdfunctie van een goed wijzigt van wonen naar horeca. Voor complementaire functies geldt een vrijstelling wanneer de vloeroppervlakte kleiner dan 100m² is en de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft. De functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van de bestaande woning werd doorgevoerd in 1992, dus voor het in werking treden van dit besluit en kon zonder vergunning gebeuren. De functiewijziging bleef echter een complementaire nevenfunctie. Door de aanbouw van de veranda wordt de functie horeca uitgebreid tot ongeveer 150m² en is deze niet langer complementair aan de hoofdfunctie wonen. De functiewijziging is bijgevolg niet vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. De bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming woongebied dient opnieuw beoordeeld te worden.

3.

...

De toelaatbaarheid van inrichtingen, activiteiten en voorzieningen met een andere functie dan een woonfunctie, wordt door artikel 5.1.0. onderworpen aan bijkomende voorwaarden. Voor elk van deze inrichtingen, voorzieningen en activiteiten geldt dat zij slechts toelaatbaar zijn in het woongebied ingeval ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting of een activiteit, gelet op de hinder die ze meebrengt, al dan niet geacht kan worden bestaanbaar te zijn met de bestemming van het woongebied, zal niet enkel rekening moeten gehouden worden met de objectieve

hinderlijkheid van de inrichting, doch ook met het eigen karakter van het betrokken woongebied. Zo is een woonzone met een loutere residentiële functie meestal gevoeliger voor hinder dan een woonzone waar bijvoorbeeld handelsinrichtingen en ambachtelijke bedrijven voorkomen naast woningen.

4. De volledige benedenverdieping plus de aangebouwde veranda worden gebruikt voor de functie horeca (feestzaal). De feestzaal wordt gebruikt voor familiale feesten voor maximaal 80 personen. Op het perceel is een verharde toegangsweg van ongeveer 100m² aangelegd. Door de gevraagde regularisatie van de veranda die bestemd wordt als ontvangst/eetgelegenheid bij de feestzaal wordt deze functie belangrijker dan de woonfunctie. De oppervlakte bestemd voor de feestzaal en bijhorende lokalen bedraagt met inbegrip van de veranda ongeveer 150m². Het college van burgemeester en schepenen leverde een gunstig advies uit met de argumentering dat de complementaire bedrijvigheid minder dan 100m² zou bedragen. Een correcte opmeting van de volledige benedenverdieping (met uitsluiting van een kleine privé-berging) laat echter toe om onomstotelijk vast te stellen dat de oppervlakte tot ca. 150m² oploopt. De oppervlakte voor de functie wonen, bedraagt ongeveer 120m². De horecafunctie kan niet als complementair aan het wonen aanzien worden gezien de oppervlakte ervan groter is dan de woning en groter dan 100m².

De vraag of een inrichting of een activiteit, bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied, dan wel omwille van de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de exploitatie van dergelijke inrichting dient te worden ondergebracht in een ander bestemmingsgebied, is afhankelijk van de plaatselijke situaties, niet enkel met betrekking tot de aard en de omvang van de bedrijvigheid doch ook met betrekking tot de aard van het woongebied.

De voorliggende aanvraag is gelegen in een rustige residentiële wijk met uitsluitend woongelegenheden. Hoewel de doorgevoerde functiewijziging naar feestzaal met beperkte omvang planologisch verenigbaar is met het woongebied, is deze gelet op de plaatselijke situatie hier niet bestaanbaar met de omgeving. Door de beperkte perceelsgrootte en de inplanting van de constructies op korte afstand van de perceelsgrenzen wordt de draagkracht in de dichtbebouwde woonwijk overschreden. De functie is niet verenigbaar met de inrichting van de onmiddellijke omgeving.

Door het ontbreken van parkeergelegenheid op het terrein en het gebruik van de buitenruimte bij de feestzaal worden de lasten van de feestzaal verschoven naar de buurt. De bezwaren van de omwonenden die in een identiek voorafgaand dossier werden ingediend bevestigen het gegeven dat de aanvraag de daadkracht van de omgeving overschrijdt. De aanvaardbare hinder in een woonwijk wordt overtreden.

5. De afstand tot de achterste perceelsgrens varieert volgens het inplantingsplan van 2.70m tot 2.00m. Dit stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen waarbij voor de zijdelingse bouwvrije stroken 3m als minimum wordt beschouwd. Dit geldt zeker voor de afstand tot de achterste perceelsgrens. Bij het concept van open bebouwing is het essentieel dat de bouwvrije stroken gerespecteerd worden. De inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3.00m van de achterste perceelsgrens stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen. Door het verlengen van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw wordt een ruimtelijk ongunstige situatie bestendigd en versterkt.

...

Na de tussenkomende partij te hebben gehoord, beslist de verwerende partij op 1 december 2009 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij:

“ ...

2. De voorliggende aanvraag behelst de functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van wonen naar horeca. Art. 2 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen stelt dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is wanneer de hoofdfunctie van een goed wijzigt van wonen naar horeca. Voor complementaire functies geldt een vrijstelling wanneer de vloeroppervlakte kleiner dan 100m² is en de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft. De functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van de bestaande woning werd doorgevoerd in 1992, dus voor het in werking treden van dit besluit en kon zonder vergunning gebeuren. De functiewijziging bleef echter een complementaire nevenfunctie. Door de aanbouw van de veranda wordt de functie horeca uitgebreid tot ongeveer 150m² en is deze niet langer complementair aan de hoofdfunctie wonen. De functiewijziging is bijgevolg niet vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. De bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming woongebied dient opnieuw beoordeeld te worden.

3.

...

De toelaatbaarheid van inrichtingen, activiteiten en voorzieningen met een andere functie dan een woonfunctie, wordt door artikel 5.1.0. onderworpen aan bijkomende voorwaarden. Voor elk van deze inrichtingen, voorzieningen en activiteiten geldt dat zij slechts toelaatbaar zijn in het woongebied ingeval ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting of een activiteit, gelet op de hinder die ze meebrengt, al dan niet geacht kan worden bestaanbaar te zijn met de bestemming van het woongebied, zal niet enkel rekening moeten gehouden worden met de objectieve hinderlijkheid van de inrichting, doch ook met het eigen karakter van het betrokken woongebied. Zo is een woonzone met een loutere residentiële functie meestal gevoeliger voor hinder dan een woonzone waar bijvoorbeeld handelsinrichtingen en ambachtelijke bedrijven voorkomen naast woningen.

4. De volledige benedenverdieping plus de aangebouwde veranda worden gebruikt voor de functie horeca (feestzaal). De feestzaal wordt gebruikt voor familiale feesten voor maximaal 80 personen. Op het perceel is een verharde toegangsweg van ongeveer 100m² aangelegd. Door de gevraagde regularisatie van de veranda die bestemd wordt als ontvangst/eetgelegenheid bij de feestzaal wordt deze functie belangrijker dan de woonfunctie. De oppervlakte bestemd voor de feestzaal en bijhorende lokalen bedraagt volgens de weigering met inbegrip van de veranda ongeveer 150m². Het college van burgemeester en schepenen leverde een gunstig advies uit met de argumentering dat de complementaire bedrijvigheid minder dan 100m² zou bedragen. De aanvrager voert aan dat slechts de netto-oppervlakte van de zaal dient in aanmerking genomen te worden, zijnde minder dan 100m², en dat de keuken en alle andere aanhorige ruimtes ook voor privaat gebruik zijn. Om die reden was ook slechts een melding inzake de milieuvergunning vereist. Bij deze berekening werden dus de bar, de frigorruimte, de afwas, de keuken en alle andere ‘bergingen’ buitengesloten. Nochtans dient gesteld dat de woning over een aparte inkom beschikt en over een aparte private keuken beschikt en dus volledig onafhankelijk functioneert. Bepaalde nevenruimtes bij de zaal zijn ook slechts via de zaal toegankelijk. De stelling dat de bar, keuken, afwasruimte, en de bergingen bij de zaal louter private ruimtes zouden zijn kan niet worden hardgemaakt. Het feit dat het een familie-uitbating betreft waarbij de ruimtes die enkel voor het personeel zijn bestemd vooral door

de familie worden betreden, onttrekt deze ruimtes niet aan de zaalaccommodaties, de zaal kan niet functioneren zonder deze aanhorige ruimtes. Hieruit volgt een vergunningsplicht, gezien de accommodatie groter is dan vrijgesteld van vergunning. De bovengrens voor vrijstelling van vergunning wordt evenwel niet in grote mate overschreden. Daarbij dient opgemerkt dat een vrijstelling van vergunning impliceert dat de vergunningverlenende overheid de ruimtelijke impact als verwaarloosbaar aanziet. Hieruit volgend kan aangenomen worden dat de impact van een iets grotere inrichting dit niet ver overschrijdt. De vraag of een inrichting of een activiteit, bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied, dan wel omwille van de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de exploitatie van dergelijke inrichting dient te worden ondergebracht in een ander bestemmingsgebied, is afhankelijk van de plaatselijke situaties, niet enkel met betrekking tot de aard en de omvang van de bedrijvigheid doch ook met betrekking tot de aard van het woongebied.

De voorliggende aanvraag is gelegen in een rustige residentiële wijk met uitsluitend woongelegenheden. De zaal wordt vooral gebruikt voor vergaderingen door verenigingen. Er worden geen fuiven georganiseerd. De activiteiten gebeuren slechts occasioneel en veroorzaken geen nachtelijke lawaaihinder. De aanvaardbare hinder in een woonwijk wordt niet overschreden.

5. De afstand tot de achterste perceelsgrens varieert volgens het inplantingsplan van 2.70m tot 2.00m. In deze diende 'achterste perceelsgrens' verstaan de te worden als de grens die parallel is aan het gedeelte van de Kasteelstraat waarop de aanvraag uitmondt, waarbij de tuinstrook zijdelings is gelegen langs de woning. De inplanting van de bestaande woning, op minder dan 3.00m van de achterste perceelsgrens stemt niet overeen met de gangbare hedendaagse stedenbouwkundige normen maar werd wel vergund in 1963, en is gezien de oriëntatie van de achterliggende woning en tuin aanvaardbaar. De veranda werd gebouwd op een bestaande keermuur in het verlengde van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw. Door het niveauverschil tussen de vloer van de veranda, ongeveer een meter lager dan de aanpalende tuin, is er geen inkijk vanuit de veranda in deze tuin. De privacy van de aanpalende tuinen komt niet in het gedrang.

Aan de deputatie wordt voorgesteld om de aanvraag te vergunnen om volgende redenen:

- de functie horeca is complementair aan de hoofdfunctie wonen; de functie is hier verenigbaar met het woongebied;*
- de overlast door geluid, verkeer, schending van de privacy, overtreft de aanvaardbare hinder niet; voor zover de buiten ruimte niet gebruikt wordt in functie van de horeca;*
- door de inplanting van de veranda op de bestaande keermuur en in het verlengde van de vergunde woning is de inplanting op minder dan 3.00m van de perceelsgrens aanvaardbaar.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Voor de goede orde wenst de Raad nog op te merken dat een eerdere, gelijkaardige aanvraag tot regularisatie van de tussenkomende partij op 17 januari 2008 door de verwerende partij werd vergund. Tegen deze beslissing tekende de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beroep aan bij de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, die met een besluit van 23 december 2008 het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd. Met een arrest van 25 november 2010 (nummer 209.223) heeft de Raad van State het beroep tot vernietiging, ingesteld door de tussenkomende partij, verworpen en de afstand van het geding vastgesteld aangezien geen verzoek tot voortzetting van de procedure werd ingediend.

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 volgende schendingen in:

“ ...

schending van het toenmalige artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, alsook uit artikel 5.1.0 en 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 met betrekking tot de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, evenals de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...”

In een eerste onderdeel van het middel wijzen de verzoekende partijen op een tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing doordat deze enerzijds stelt dat door de aanbouw van de veranda de horecafunctie wordt uitgebreid tot ongeveer 150m² en deze niet langer complementair is aan de hoofdfunctie wonen, en vervolgens de vergunning verleent stellende dat de horecafunctie complementair is aan de woonfunctie.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de vergunning wordt verleend zonder de voorwaarde op te leggen houdende het verbod van het gebruik van de buitenruimte voor horeca-activiteiten, terwijl dit bij de vorige aanvraag wel was opgelegd en terwijl voor deze afwijking ten aanzien van de vorige beslissing geen motivering terug te vinden is.

De verzoekende partijen wijzen in dit verband nog op het feit dat veel hinder zou ondervonden worden van het gebruik van de buitenruimte (terrassen en tuin) en dat om die reden in het verleden het verbod werd opgelegd deze nog te gebruiken.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

1. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, bevat de bestreden beslissing geen tegenstrijdigheid met betrekking tot de functiewijziging van wonen naar horeca.

In eerste orde stelt de bestreden beslissing vast dat de vrijstellingsregeling van artikel 2, § 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 14.04.2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, niet van toepassing is en dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is (punt 2 in de bestreden beslissing).

...

Het is in deze context dat de bestreden beslissing stelt dat de functie horeca niet langer als complementair aan de hoofdfunctie wonen kan worden beschouwd.

In tweede orde onderzoekt de bestreden beslissing of de aanvraag verenigbaar is met artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, dat bepaalt:

...

Immers, een horeca-activiteit kan in woongebied worden uitgeoefend mits wordt voldaan aan de in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit opgenomen voorwaarden en mits de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing overweegt onder meer als volgt:

...

Op basis van deze overwegingen oordeelt de bestreden beslissing dat de functie horeca in casu verenigbaar is met de bestemming woongebied. Voor de verenigbaarheid met artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit moet niet worden onderzocht of de aanvraag betrekking heeft op een complementaire functie aan de hoofdfunctie wonen. Het al dan niet complementair zijn van de horecafunctie aan de functie wonen is irrelevant in het kader van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit.

De motivering in de bestreden beslissing is niet tegenstrijdig.

Daarnaast is de bestreden beslissing op een juiste en afdoende wijze gemotiveerd. Zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving, de bouwwerken en de aard van de horeca-activiteit worden aan een onderzoek onderworpen (infra, zie bespreking bij het tweede middel).

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

2. De buitenruimte (tuin) maakt geen deel uit van de aanvraag tot functiewijziging en blijft bestemd als woonfunctie. De buitenruimte kan niet worden gebruikt voor de horeca-activiteit. De bestreden beslissing moet bijgevolg niet de voorwaarde opleggen dat de buitenruimte niet kan worden gebruikt voor de horeca-activiteit.

In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat artikel 4.2.19 VCRO bepaalt over de voorwaarden die aan een vergunning kunnen worden verbonden:

...

Er wordt niet bepaald dat eventuele voorwaarden expliciet in het dispositief van de vergunning moeten zijn opgenomen. De bestreden beslissing overweegt onder meer:

- *de overlast door geluid, verkeer, schending van de privacy, overtreft de aanvaardbare hinder in een woonwijk niet; voor zover de buitenruimte niet gebruikt wordt in functie van de horeca;*

De bestreden beslissing overweegt dat de aanvaardbare hinder in de woonwijk niet wordt overschreden voor zover de buitenruimte niet wordt gebruikt voor horeca-activiteiten zodat moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing wel expliciet overweegt dat een horeca-activiteit in de buitenruimte uitgesloten is.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Dit eerste onderdeel lijkt te zijn gebaseerd op een totaal verkeerde lezing van artikel 2, § 1 en § 3, 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Deze bepaling stelt met name het volgende:

...

De ganse discussie of in casu de oppervlakte van horeca-functie al dan niet meer bedraagt dan 100 m² en complementair is aan de woonfunctie is dus relevant om te beoordelen of er ter zake wel een vergunningsplicht bestaat. Artikel 2, § 3, 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is bepaalt met name dat het uitoefenen van horeca binnen een woongebouw niet vergunningsplichtig is onder meer wanneer de woonfunctie als hoofdfunctie wordt behouden en de maximale vloeroppervlakte van de complementaire functie niet meer bedraagt dan 100 m².

Voor de duidelijkheid stelt verzoekende partij tot tussenkomst inderdaad ten eerste dat het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is volgens haar niet van toepassing is gelet op het feit dat de functiewijziging dateert van voor de inwerkingtreding van dat besluit en stelt zij ten tweede dat indien het besluit al van toepassing is de horecafunctie minder bedraagt dan 100 m² zodat er in elk geval geen vergunningsplicht bestaat. Zoals eerder gesteld wordt verzoekende partij tot tussenkomst inzake het niet van toepassing zijn van het besluit van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is bijgetreden door het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van 4 december 2009 (stuk 24, randnummer 14, pagina 6). De vergunningsaanvraag werd dan ook enkel ten bewarende titel ingediend. De deputatie komt evenwel tot een tegengesteld besluit en stelt dat het besluit van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is weldegelijk van toepassing is en dat de horecafunctie meer bedraagt dan 100 m² en niet langer complementair is aan de woonfunctie. Dit impliceert echter enkel dat er volgens de deputatie wel sprake is van een

vergunningsplicht. Wanneer onder punt 5, finaliter van het bestreden besluit gesteld wordt dat de horecafunctie complementair is aan de woonfunctie dient dit wellicht in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden verstaan en niet in de zin die daaraan gegeven wordt door artikel 2, § 3, 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Indien er een vergunningsplicht bestaat, wat voortvloeit uit het niet complementair zijn van de horecafunctie, is het immers aan de vergunningverlenende overheid om vervolgens na te gaan of er een vergunning verleend kan worden rekening houdende met de bestemmingsvoorschriften en andere voorschriften en rekening houdende met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Deze toetsing wordt door de deputatie vervolgens ook daadwerkelijk doorgevoerd.

...

De deputatie vervolgt stellende dat de voorliggende aanvraag gelegen is in een residentiële wijk met uitsluitend woongelegenheden waarbij de zaal enkel gebruikt wordt voor vergaderingen door verenigingen en er geen fuiven worden georganiseerd. Zij stelt dat er slechts occasioneel activiteiten worden georganiseerd en dat deze geen lawaaihinder veroorzaken. Zij stelt dat de aanvaardbare hinder in een woonwijk niet overschreden wordt. Daarmee oordeelt de deputatie dat voldaan is aan de vereisten gesteld door het bestemmingsvoorschrift en aan de vereisten gesteld door de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Zelfs indien de deputatie in haar besluit zou stellen dat de horecafunctie complementair is aan de woonfunctie in de zin van artikel 2, § 3, 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, quod non, dient nog te worden vastgesteld dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het eerste onderdeel van dit middel gelet op het feit de deputatie de toetsing heeft doorgevoerd aan alle regels en voorschriften die gelden wanneer er daadwerkelijk een vergunningsplicht bestaat.

Het eerste onderdeel van het eerste middel kan dan ook niet leiden tot de schorsing of de vernietiging van het bestreden besluit.

Tweede onderdeel

Inzake het tweede onderdeel van het eerste middel stellen verzoekende partijen dat de deputatie in een eerder besluit, met name dat van 17 januari 2008, de voorwaarde had opgelegd dat de buitenruimte niet mag worden gebruikt voor recepties en feesten en dat het rechtens niet kan dat deze voorwaarde in het beschikkende gedeelte van het bestreden besluit niet wordt hernomen.

Dat deze voorwaarde niet expressis verbis wordt hernomen in het thans voorliggende besluit laat zich verklaren door het feit dat de buitenruimte door verzoekende partij tot tussenkomst thans niet langer gebruikt wordt voor recepties en feesten. Dat blijkt onder meer ook uit de vaststellingen die verzoekende partij tot tussenkomst op 17 februari 2009 heeft laten uitvoeren door een gerechtsdeurwaarder (stuk 15). Deze heeft onder meer vastgesteld dat het tuintje werd afgebakend met kettingen waardoor er geen vrije toegang is voor het publiek en dat ook diverse plaatjes werden aangebracht met de vermelding "privé". Tevens werd vastgesteld dat het klimrek in het achterliggende tuintje werd gedemonteerd zodat er geen beklimming meer mogelijk is. Rekening houdende met deze

gegevens was de deputatie dan ook niet verplicht een eerder door haar gestelde voorwaarde te hernemen en dat is zeker zo nu de overheid bij het stellen van een bestuurshandeling met individuele draagwijdte niet is gebonden door een eerdere door haar gestelde bestuurshandeling met individuele draagwijdte. De overheid is enkel gehouden om eerdere bestuurshandelingen met reglementaire draagwijdte te eerbiedigen zoals dat ook wordt tot uitdrukking gebracht onder het Latijnse adagium "patere legem quam ipse fecisti". De deputatie was in elk geval in casu, gelet op de gewijzigde omstandigheden, niet gehouden om deze voorwaarde te hernemen.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is eveneens ongegrond.

...

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

"...

In eerste instantie wensen verzoekers te antwoorden op het standpunt van de tussenkomende partij als zou de regularisatievergunning voor wat betreft de bestemmingswijziging naar feestzaal in 1992 louter ten bewarende titel zijn ingediend, nu hij geen vergunning nodig zou hebben voor de uitgevoerde functiewijziging vermits deze dateert van voordat een vergunningsplicht werd ingevoerd voor bepaalde functiewijzigingen.

Verzoekers menen dat de tussenkomende partij zich niet op de anterioriteit van de bestemmingswijzigingen kan beroepen omdat de functiewijziging mogelijk werd gemaakt dankzij en mede door het uitvoeren van een aantal bouwwerken die nooit vergund werden, reden waarom er een regularisatievergunning diende te worden aangevraagd. Door zich in een onwettige situatie te begeven, waarbij onder meer een veranda werd gebouwd zonder vergunning die dienst doet als ingang en ontvangstruimte voor de feestzaal, kan tussenkomende partij niet langer stellen dat de functiewijziging (met daarin begrepen een niet vergunde uitbreiding van het gebouw die de functiewijziging mogelijk maakte) zou dateren van omstreeks 1992. De functiewijziging werd slechts mogelijk door het voorafgaand uitvoeren van onvergunde werken, waardoor ook de functiewijziging zelf illegaal wordt.

Het feit dat er intussen een vonnis werd gewezen op 4 december 2009 door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel waarbij werd gewezen op het feit dat de bestemmingswijziging niet vergunningsplichtig was om hoger vermelde redenen kan daar voorlopig geen afbreuk aan doen nu tegen dit vonnis hoger beroep werd aangetekend en het dus niet in kracht van gewijsde is getreden. (zie stuk 9 - akte van beroep)

Verzoekende partijen zijn dan ook de mening toegedaan dat in de gegeven omstandigheden de bestemmingswijziging naar feestzaal wel degelijk vergunningsplichtig was en is.

Doch zelfs indien dat niet het geval zou zijn, dan nog dient de bestaanbaarheid van de feestzaal in het kader van een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het gebouw (en dus de feestzaal) nog altijd op haar bestaanbaarheid met de omgeving te worden beoordeeld en getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Op dat vlak stelt de bestreden beslissing trouwens:

"De functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van de bestaande woning werd doorgevoerd in 1992, dus voor het in werking treden van dit besluit en kon zonder vergunning gebeuren. De functiewijziging bleef echter een complementaire nevenfunctie. Door de aanbouw van de veranda wordt de functie horeca uitgebreid tot ongeveer 150 m² en is deze niet langer complementair aan de hoofdfunctie wonen. De functiewijziging is bijgevolg niet vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. De bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied dient opnieuw beoordeeld te worden."

Het is dan ook opmerkelijk dat de bestreden beslissing stelt dat door het feit dat de horecafunctie niet langer complementair is aan de woonfunctie de toetsing met de bestaanbaarheid ervan (en noodzakelijkerwijze ook steeds met de goede ruimtelijke ordening) dient te gebeuren, doch terzelfder tijd besluit om de aanvraag te vergunnen net omwille van het motief dat de functie horeca complementair zou zijn.

En net daar schuilt de wettigheidskritiek van verzoekers. De beoordeling van de bestaanbaarheid van de feestzaal (en de uitbreiding van het gebouw dat daarvoor wordt aangewend) met de omgeving en de beoordeling van de verenigbaarheid ervan met de plaatselijke aanleg dient uit te gaan van afdoende en gebaseerd te zijn op draagkrachtige motieven.

Verzoekende partijen tonen aan dat de bestreden beslissing op dat vlak kennelijk te kort schiet want uitgaat van een intern tegenstrijdige motivering.

Tussenkomen de partij tracht in haar argumentatie trouwens nog steeds aan te tonen als zou de horecafunctie minder dan 100m² bedragen. Dit standpunt staat haaks op hetgeen in het aanvraagdossier werd vermeld. In de statistiek van de bouwvergunning wordt immers duidelijk aangegeven dat het zou gaan op een oppervlakte van 180m² ten overstaan van 108m² woongedeelte. Het komt dan ook weinig ernstig over te blijven beweren dat de horecafunctie minder dan 100m² zou bedragen.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat deel uitmaakt van het administratief dossier valt trouwens het volgende te lezen:

"De volledige benedenverdieping plus de aangebouwde veranda worden gebruikt voor de functie horeca (feestzaal). De feestzaal wordt gebruikt voor familiale feesten voor maximaal 80 personen. Op het perceel is een verharde toegangsweg van ongeveer 100m² aangelegd. Door de gevraagde regularisatie van de veranda die bestemd wordt als ontvangst/eetgelegenheid bij de feestzaal wordt deze functie belangrijker dan de woonfunctie. De oppervlakte bestemd voor de feestzaal en bijhorende lokalen bedraagt met inbegrip van de veranda ongeveer 150m². Het college van burgemeester en schepenen leverde een gunstig advies of met de argumentering dat de complementaire bedrijvigheid minder dan 100m² zou bedragen, Een correcte opmeting van de volledige benedenverdieping (met uitsluiting van een kleine privéberging) laat echter toe om onomstotelijk vast te stellen dat de oppervlakte tot ca. 150m² oploopt. De oppervlakte voor de functie wonen, bedraagt ongeveer 120m². De horecafunctie kan niet als complementair aan het wonen aanzien worden gezien de oppervlakte ervan groter is dan de woning en groter dan 100m²."

In tegenstelling tot hetgeen door de tussenkomen de partij wordt opgeworpen gaan verzoekers geenszins uit van een verkeerde lezing van het artikel 2, §1 en §3, 3° van het

besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Ook de argumentatie van de verwerende partij gaat trouwens in die richting.

Verzoekers wensen er op te wijzen dat zij geenszins de schending inroepen van voormeld artikel van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000, zodat ook niet valt in te zien hoe een verkeerde interpretatie of lezing ervan haar wettigheidskritiek zou kunnen onkrachten. De wettigheidskritiek bundelt zich daarentegen rond de vaststelling dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is want intern tegenstrijdig.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun eerste middel de schending inroepen van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Uit hun toelichting bij het middel blijkt echter dat zij de motieven waarop de bestreden beslissing steunt wel degelijk kennen. Ze leveren immers kritiek op de feitelijke en juridische juistheid ervan en voeren tevens de onredelijkheid van de motivering aan omdat ze niet afdoende en tegenstrijdig zou zijn.

De verzoekende partijen hebben dus blijkbaar geen schade ondervonden door enige schending van de formele motiveringsplicht zodat dit middel, voor zover het gesteund is op een schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig kan worden ingeroepen.

2.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht aangezien de verzoekende partijen de deugdelijkheid van de gehanteerde motieven ter discussie stelt. De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De zorgvuldigheid verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan bijgevolg 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 het met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een woongebied. Voor zover het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, dient de verwerende partij, op basis van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij op onafdoende en tegenstrijdige wijze tot het besluit komt dat de horecafunctie complementair is aan de functie wonen.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de verwerende partij in haar beoordeling uiteenzet dat door de aanbouw van de veranda de functie horeca wordt uitgebreid tot ongeveer 150m² en deze aldus niet langer complementair is aan de hoofdfunctie wonen. Op grond hiervan stelt zij dat de aangevraagde functiewijziging geen vrijstelling van vergunning geniet.

In de daaropvolgende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij evenwel dat de bovengrens voor vrijstelling van vergunning niet in grote mate wordt overschreden en de impact van de overschrijding als gering kan beschouwd worden. Zij besluit de aanvraag te vergunnen en haalt in de redenen hiertoe aan dat de horecafunctie complementair is aan de hoofdfunctie wonen.

Het betoog van de verwerende partij dat de niet-complementariteit van beide functies louter werd vastgesteld in het kader van de vrijstellingsregels en dat, wat erna volgt, slaat op het onderzoek naar de verenigbaarheid van de horecafunctie in het woongebied en derhalve geen oordeel inhoudt met betrekking tot de complementariteit, is niet dienstig, gezien dit de tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing niet verantwoordt noch wegneemt. Integendeel versterkt dit de onduidelijkheid omtrent de motieven op grond waarvan zij klaarblijkelijk zonder meer besluit dat de horecafunctie complementair is aan de woonfunctie.

5.

De verwerende partij neemt in de bestreden beslissing voorts zonder meer aan dat, in zoverre de buitenruimte niet bij de horecafunctie wordt betrokken, de gegenereerde hinder aanvaardbaar voor een woonwijk kan worden genoemd. De verwerende partij motiveert deze overweging niet, noch neemt zij deze als voorwaarde op. Het gegeven dat de buitenruimte niet tot het voorwerp van de aanvraag tot functiewijziging hoort en, bijgevolg, nog altijd onder de functie 'wonen' valt, neemt niet weg dat om mogelijke hinder voor aanpalenden te vermijden, de uitsluiting van de buitenruimte uitdrukkelijk als voorwaarde kon worden opgelegd.

Dit klemmt in het bijzonder nu de verwerende partij dit zelf opmerkt in haar overwegingen en van oordeel is dat er hinder kan bestaan wanneer de buitenruimte waarop de feestzaal uitgaat, toch zou worden gebruikt in het kader van de horeca-activiteiten. Zulks enerzijds vaststellen doch anderzijds niet als voorwaarde opleggen, geeft aanleiding tot een gebrek aan eenduidigheid en lijkt een tegenstrijdige beoordeling in zich te houden. Deze tegenstrijdigheid wordt nog benadrukt aangezien de verwerende partij in haar antwoordnota stelt dat de bestreden beslissing expliciet overweegt dat een horeca-activiteit in de buitenruimte uitgesloten is. Indien zij het gebruik van de buitenruimte daadwerkelijk had willen uitsluiten, zoals kennelijk het geval is, dan diende zij dit als uitdrukkelijke voorwaarde op te leggen. Het feit dat de buitenruimte niet langer gebruikt wordt, zoals de tussenkomenende partij voorhoudt, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

6.

De aangehaalde summiere, niet gemotiveerde beschouwingen kunnen niet worden aangemerkt als een concrete, laat staan redelijke en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en met de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, of nog van de hinderlijke impact van de bestreden beslissing op de omwonenden, zoals de verzoekende partijen.

Er kan immers niet vastgesteld worden om welke redenen de verwerende partij beide functies enerzijds wel, en anderzijds niet complementair acht en waarom zij overweegt dat de aanvaardbare hinder niet wordt overschreden zolang de buitenruimte niet wordt gebruikt om vervolgens de vergunning te verlenen zonder ter zake een voorwaarde op te leggen om de hinder door het gebruik van de buitenruimte te voorkomen.

Voorgaande overwegingen klemmen des te meer aangezien het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen de aanvraag weigerde onder meer omdat de horecafunctie door zijn oppervlakte niet langer als complementair aan het wonen kan beschouwd worden en dat de aanvaardbare hinder wordt overschreden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitte evenzeer bezwaren inzake het gebruik van de buitenruimte en achtte de uitbreiding van de functie horeca niet complementair aan de hoofdfunctie wonen. De verwerende partij heeft dan ook een kennelijk onzorgvuldige beslissing genomen.

De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO evenals de materiële motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en eenduidige wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen voeren op goede gronden aan dat de bestreden beslissing geen afdoende en deugdelijke beoordeling bevat op grond waarvan de vergunning kon worden verleend en aldus evenzeer het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 december 2009, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een bestemmingswijziging (horecaruimte) op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER