



---

Provincie Vlaams-Brabant  
Arrondissement Halle-Vilvoorde

OMV dossiernummer : OMV\_2022024878  
Intern dossiernummer : 202262  
Inrichtingsnummer : /

## **ZITTING VAN 16 JUNI 2022**

### **BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VOORWAARDELIJK VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

---

De aanvraag ingediend door Didier Fritschké met als contactadres Sumatrалаан 37 te 1180 Ukkel en Didier Fritschké namens de heer Olivier De Beys wonende Claire 28 te 1410 Waterloo, werd per beveiligde zending verzonden op 2 maart 2022. Deze aanvraag werd ontvangen op 2 maart 2022 . De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 maart 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Waterloose Steenweg 1, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie G nr. 6D.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen : **functiewijziging van een voormalige boswachterswoning.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

## **1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

### Ligging volgens de plannen van aanleg

De aanvraag situeert zich in het bij KB van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse met bestemming bosgebied.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### Ligging volgens verkaveling

Het eigendom is niet gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De planologische voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

### Stedenbouwkundige verordeningen en besluiten

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013).
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij MB van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014).
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Parkeren" (MB 2 maart 2000).
- Het gemeentelijk reglement sociaal wonen, in werking getreden op 1 oktober 2017.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009).
- De gemeentelijke bouwverordening inzake vergunningsplicht voor bepaalde functiewijzigingen van gebouwen en voor bepaalde vormen van gewoonlijk gebruik van onbebouwde goederen (Deputatie 13 februari 2014).
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (B.S. 13 juli 2012 – ed.2) en latere wijzigingen.
- De normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9 juni 2017 inzake breedband.
- Besluit van de Vlaamse regering van 8 april 2011 houdende bepalingen van rechten en plichten van exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk en hun klanten met betrekking tot de levering van water, bestemd voor menselijke consumptie, de uitvoering van de saneringsverplichting en het algemeen waterverkoopreglement (B.S. 08 april 2011) en Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer (B.S. 28 juni 2011).
- Ministerieel Besluit van 5 november 2015 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 13 januari 2006 betreffende de vorm en inhoud van de startverklaring en het ministerieel besluit van 2 april 2007 betreffende de vastlegging van de vorm en de inhoud van de EPB-aangifte en het model van het energieprestatiecertificaat bij de bouw en latere wijzigingen.

## **2. Historiek**

### **Perceelnummer : (afd. 2) sectie G 6 D**

De woning dateert van voor 1962.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 28/07/1977 werd een stedenbouwkundige vergunning (1977291) voor het oprichten van een boswachterswoning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 12/11/2015 werd een stedenbouwkundige vergunning (2015127) voor verplaatsen carport van Sint-Genesius-Rode naar Hoeilaart en afbraak van 2 bijgebouwen afgeleverd door stedenbouw.
- Op 20/02/2020 werd een omgevingsvergunning (OMV\_2019110874) voor aanleggen van toegangspoort Middenhut met o.a. gedeeltelijke ontbossing, terreinaanlegwerken en aanleg van een parking met fietsenberging vergund door het college van burgemeester en schepenen.

### **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

#### Beschrijving van de omgeving

Het projectgebied situeert zich ter hoogte van de Sint-Michielsdreef, één van de toegangen tot het Zoniënwoud, Middenhut, ten oosten van de Waterloose Steenweg (N5). Het eigendom wordt omgeven door het Zoniënwoud.

Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

#### Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een aanvraag gedaan voor de functiewijziging en beperkte verbouwing van een voormalige boswachterswoning tot een kleinschalige horecazaak. De beperkte verbouwing omvat de inrichting van bestaande leefruimtes op de gelijkvloerse verdieping tot publieke toiletten, keuken met afwasruimte verbruiksruimte. Onder het dak worden de bestaande ruimtes ingericht met aanhorigheden. Het bijgebouw wordt ingericht voor opslag.

De bebouwd cultuurhistorische volumes, het silhouet, de gevelgabaritten en bebouwde oppervlakten worden niet gewijzigd. Intern in de bestaande gebouwtjes worden de bestaande kamerverdelingen zo veel als mogelijk behouden.

Volgende vergunningsplichtige werken worden voorzien (met architect):

- De boswachterswoning:
  - In de westelijke gevel wordt een nieuwe raamopening gemaakt voor de bediening van het terras. Deze opening wordt bij niet-gebruik verstopt achter een uitschuifbare gevelwand.
  - Nieuwe dragende en niet-dragende wanden worden voorzien voor de inrichting van de publieke toiletten
  - Nieuwe interne openingen met dragende structuren worden gemaakt voor de inrichting van de keuken
  - De westelijke gevelwand wordt afgewerkt met zwarte leien.
- Het bijgebouw;
  - Het vergroten van twee raamopeningen in het zuidelijk gevelvlak
  - Het voorzien van een nieuwe deuropening in het noordelijk gevelvlak.
- De boswachterswoning wordt met het bijgebouw verbonden via een houten pergolastructuur

Het betreft een gefaseerde aanvraag waarbij men aangeeft dat fase 2 zal opgestart worden binnen de 5 jaar na het bekomen van de vergunning.

#### **4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar**

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 7 maart 2022 t.e.m. 5 april 2022. Hierbij werden 134 bezwaarschriften ingediend.

#### **5. Adviezen**

Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant reageerde niet op de adviesvraag van 3 maart 2022.

Het wateradvies van Provincie Vlaams-Brabant dienst Waterlopen, afgeleverd op 17 maart 2022 met referentie 2022-0306-WAT, is gunstig.

De Brandweerzone Vlaams-Brabant West reageerde niet op de adviesvraag van 3 maart 2022.

Het advies van Agentschap Natuur en Bos, afgeleverd op 4 april 2022 met referentie 22-204306, is gunstig.

Het advies van Vivaqua, afgeleverd op 6 maart 2022 is gunstig.

#### **6. Inhoudelijke beoordeling**

##### **a) Planologische toets**

Het ingediend project stemt deels niet overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Het is mogelijk af te wijken van de bestemmingen van het gewestplan op basis van artikel 3§3 van de VCRO. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 en 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, vaststellen dat een handeling van algemeen belang die niet in paragraaf 1 of 2 is vermeld, een ruimtelijk beperkte impact als vermeld in artikel 4.4.7§2 van de VCRO heeft.

Het college van burgemeester en schepenen heeft na een projectvergadering d.d. 19/08/2019, op de vergadering van 05/09/2019 beslist om principieel in te stemmen met de toepassing van art.4.4.7 § 2 van de VCRO en artikel 3 § 3 van het besluit van 5 mei 2000 voor het project "Sint-Genesius-Rode Onthaalpoort Middenhut".

Ook de nieuwe horeca (in de bestaande oude boswachterswoning) maakte expliciet deel uit van die projectvergaderingen.

##### **b) Wegenis**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Waterloose Steenweg een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

##### **c) Watertoets**

Hoofdstuk III, afdeling I, art. 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden

genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het betrokken goed is weliswaar niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone, maar er werd advies ingewonnen van een waterbeheerder. Op 17 maart 2022 werd het gunstig advies ontvangen van de Provincie Vlaams-Brabant Directie Ruimte, Dienst Waterlopen.

Daarnaast moet opgemerkt dat er geen uitbreiding is van de horizontale dakoppervlakte en/of de verharde oppervlakte de aanvraag is hierdoor vrijgesteld van de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening Vlaams-Brabant met betrekking tot verhardingen (MB 12 september 2014).

Rekening houdend met de hierboven aangehaalde voorwaarde kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in de aanvraag. Op die manier doorstaat het project de watertoets.

#### **d) Mer-screening/Project-MER**

Het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen om in bepaalde gevallen een project-m.e.r.-screeningsnota bij de vergunningsaanvraag te voegen.

Gelet op het feit dat de aanvraag valt onder de projecten opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit, dient een project-m.e.r.-screening uitgevoerd te worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

#### **e) Natuurtoets**

Geplande werken of activiteiten mogen geen vermijdbare schade aan de natuur veroorzaken.

De basisvoorwaarde van de natuurtoets is het stand-still principe, dat inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. De algemene zorgplicht en de ecologische compensatie ondersteunen dit principe.

Volgens de zorgplicht moet iedereen zorg dragen voor de natuur zodat die geen onherstelbare schade lijdt. Is er toch schade, dan moet de natuur volgens de ecologische compensatie hersteld worden.

Het project valt volledig binnen habitatrichtlijngebied Zoniënwoud. De boswachterswoning en het bijgebouw situeren zich in de nabijheid van de aanduiding van de boswachterswoning binnen het VEN-gebied 'Zoniënwoud'. Om aan te tonen dat de herbestemming en de beperkte verbouwing van de boswachterswoning en het bijgebouw geen nadelige effecten met zich mee zullen brengen ten aanzien van het VEN-gebied bevat de aanvraag een verscherpte natuurtoets/passende beoordeling. Daarnaast kan opgemerkt worden dat de boswachterswoning + omgeving tot aan de Waterloose Steenweg geen deel uit maakt van het VEN-gebied

**f) Erfgoed-/archeologietoets**

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag toe te voegen.

Gelet op het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel kleiner dan 3000m<sup>2</sup>, is de aanvraag vrijgesteld van de opmaak van een archeologienota.

Het project valt volledig binnen UNESCO Werelderfgoed-gebied. Onroerend Erfgoed bracht ook na het verstrijken van de adviestermin geen advies meer uit. Er kan aldus worden voorbijgegaan aan de adviesvereiste.

**g) Mobiliteit/MOBER**

Niet van toepassing.

**h) Reglement sociaal wonen/Decreet grond- en pandenbeleid**

Niet van toepassing.

**i) Scheidingsmuren**

Niet van toepassing.

**j) Milieuaspecten**

Niet van toepassing.

**k) Goede ruimtelijke ordening**

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 VCRO

- functionele inpasbaarheid :

De boswachterswoning is in goede staat en werd in 2008 structureel gerenoveerd omwille van stabiliteitsproblemen. Sinds maart 2018 wordt de boswachterswoning niet meer bewoond. De woning zal ook geen woonfunctie meer krijgen enerzijds omwille van de hedendaagse normen en anderzijds omdat er vandaag minder boswachters te werk worden gesteld dan er boswachterswoningen zijn. Het volledig omvormen van de boswachterswoning naar een residentiële functie is minder aan de orde gezien het behoud van de uiterlijke kenmerken van de gebouwen zonder uitbreidingen of andere wijzigingen aan het bebouwd cultuurhistorische volume, silhouet, de gevelgabariten en bebouwde oppervlakte. Daarenboven zou dit als gevolg hebben dat er bij deze toegang tot het bos geprivatiseerde buitenruimtes ontstaan bij een eventuele residentiële woonfunctie.

De drie gewesten die het Zoniënwoud beheren duidde in 2015 verschillende 'Toeristisch-Recreatieve poorten' en 'Instaplekken' aan in de intergemeentelijke structuurvisie van het Zoniënwoud. Op deze plaatsen worden de voorzieningen voor het onthaal van het brede publiek uitgebouwd. Bij deze ontsluitingsinfrastructuur wordt gemikt op zachte recreatievormen: wandelen, fietsen, mountainbike en ruiters. Het doel van de uitbouw van deze poorten en instaplekken is de toeristisch-recreatieve druk te stroomlijnen in het Zoniënwoud. Door de uitbouw van deze plekken, zoals te Middenhut, wordt het kerngebied van het bos minder belast en kan de natuur versterkt worden. Vanuit die logica is de functionele inpasbaarheid van de voorliggende aanvraag verdedigbaar en wenselijk.

- mobiliteitsimpact

Er kan vanuit gegaan worden dat er geen significante toename zal zijn qua verkeer. Het aantal verkeersbewegingen op de Waterloose Steenweg is nu al dusdanig hoog dat de voorliggende aanvraag hierop een verwaarloosbare invloed zal hebben. Het pand zelf is enkel bereikbaar voor voertuigen in functie van leveringen. Op directe wandelafstand (100m) van de

- boswachterswoning en het bijgebouw werd in 2021 een hoppinpunt gerealiseerd. Dat hoppinpunt ontsluit onmiddellijk de fietsvoorzieningen langsheen de Waterloosesteenweg. Hier zijn 86 overdekte fietsparkeerplaatsen voorzien, met fietsbeugels en groendak. Ook de buitenmaatse fiets (een bakfiets bv.) vindt er een veilige plek. Daarnaast parkeren op dit Hoppinpunt 86 wagens in een groene omgeving, inclusief plaatsen voor mindervaliden. De gemiddelde bezetting van het Hoppinpunt is vandaag dusdanig dat er voldoende restcapaciteit is. De Bussen 136 en 137 passeren bij dit Hoppinpunt. Het hoppinpunt werd mede gerealiseerd in functie van recreatief medegebruik en het bosbezoek. Er kan worden aangenomen dat de horecafunctie voor een beperkt deel van de bezoekers een bestemming “an sich” zal zijn en dat het merendeel van de bezoekers pendelaars en recreanten zullen zijn die nu reeds gebruikers zijn van het Hoppinpunt.

- schaal

De bebouwde en de uiterlijke vorm van de bebouwing blijft ongewijzigd. Tijdens de openingsuren zal zowel de ruimte binnen als buiten een ontmoetingsplaats vormen dit is qua schaal op maat van de buurt en het woud.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

In de aanvraag is geen toename voorzien qua bouwvolume en ook de verhardingsgraad neemt niet verder toe, in die zin is het voorliggende dan ook aanvaardbaar.

- visueel-vormelijke elementen

De voorliggende aanvraag met inbegrip van de materialiteit past op vlak van uitzicht en vorm in zijn omgeving. De functiewijziging brengt geen permanente ingrepen met zich mee die de site en/of de gebouwen en/of de omgeving definitief/permanent/onherstelbaar wijzigen.

- cultuurhistorische aspecten

De aanvrager stelt in zijn beschrijvende nota dat de boswachterswoning Middenhut in belangrijke mate de uitstraling van instapplaats ‘Middenhut’ bepaalt (enige cultuurhistorische gebouwenensemble aldaar). Het cultuurhistorische gebouw dient binnen het beschermde landschap dan ook passend kwaliteitsvol onderhouden te worden met oog op het behoud van het cultuurhistorische gebouwenensemble.

Gezien er in de woning geen boswachters of ander toezichtspersoneel meer gehuisvest zal worden is een herbestemming van het gebouw aanvaardbaar met oog op het behoud van het cultuurhistorische gebouw. Het beheersplan Zoniënwood (Agentschap Natuur en Bos 2013) ambieerde reeds dat de private bewoningsfunctie te Middenhut evolueert naar inzetbaarheid in beleevingsmogelijkheden rond instapplaats Middenhut te Sint-Genesius-Rode. Het gebouw zelf heeft geen ecologische waarde en heeft ook geen ecologische doelstellingen. De aanvraag is vanuit zijn cultuurhistorische context aanvaardbaar.

- bodemreliëf

Het natuurlijk reliëf van het terrein blijft ongewijzigd.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Er wordt geen directe hinder ten gevolge van deze aanvraag voorzien. In de directe omgeving is geen bewoning, de impact op de natuur en de brede omgeving is voldoende onderzocht in de passende beoordeling.

## **I) Resultaten openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar**

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met de organisatie van het openbaar onderzoek en de behandeling van de bezwaarschriften.

Het grote merendeel van de “algemene” bezwaarschriften (ca. 113) en de meerderheid van de individuele (in totaal 28 individuele “unieke” bezwaarschriften ontvangen) gebruiken gelijkaardige argumenten die samengevat kunnen worden als volgt:

*Het project is onaanvaardbaar omdat er sprake is/zal zijn van:*

### *-afvalwater zal vervuiling veroorzaken van de bodem/grondwater*

Het afvalwater komende van de keuken en de sanitaire voorzieningen (toiletten, douches, wasbakken,...) dient te worden gezien als afvalwater met een huishoudelijk karakter. Het dient passend opgevangen te worden en gezuiverd te worden door een Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater (IBA). De IBA zal (verplicht) worden gekeurd door de rioolbeheerder en passend onderhouden.

### *-lichtvervuiling*

Lichtvervuiling zal worden vermeden door het nemen van volgende proactieve maatregelen: de openingsuren van terras en binnenzaal zijn beperkt. Van oktober tot maart van 09.00 tot 18.00 en van april tot september van 08.00 tot zonondergang en dit om nachtdieren maximaal te ontzien. De take-away mag van 19.00 tot 22.00 uitgebaat worden. Verlichting kan hierbij ook maximaal tot deze uren voorzien worden. Er wordt vleermuisvriendelijke verlichting voorzien.

### *-geluidsoverlast*

Bij de uitbating van de beperkte horecazaak kunnen geen vaste geluidsinstallaties of geluidsversterkers voorzien worden. Evenmin kunnen evenementen zoals trouw-of verlovingsfeesten, communiefeesten, lentefeesten, bedrijfsfeesten, dansfeesten enz georganiseerd worden. De openingsuren van terras én binnenzaal zijn beperkt. De openingsuren zijn van oktober tot maart van 09.00 tot 18.00 en van april tot september van 08.00 tot zonondergang. De take-away mag van 19.00 tot 22.00 openen.

### *-toename verkeer*

Er kan vanuit gegaan worden dat er geen significante toename zal zijn qua verkeer. Het aantal verkeersbewegingen op de Waterloose Steenweg is nu al dusdanig hoog dat de voorliggende aanvraag hierop een verwaarloosbare invloed zal hebben. Het pand zelf is enkel bereikbaar voor voertuigen in functie van leveringen. Op directe wandelafstand (100m) van de boswachterswoning en het bijgebouw werd in 2021 een hoppinpunt gerealiseerd. Dat hoppinpunt ontsluit onmiddellijk de fietsvoorzieningen langs de Waterloosesteenweg. Hier zijn 86 overdekte fietsparkeerplaatsen voorzien, met fietsbeugels en groendak. Ook de buitenmaatse fiets (een bakfiets bv.) vindt er een veilige plek. Daarnaast parkeren op dit Hoppinpunt 86 wagens in een groene omgeving, inclusief plaatsen voor mindervaliden. De gemiddelde bezetting van het Hoppinpunt is vandaag dusdanig dat er voldoende restcapaciteit is. De Bussen 136 en 137 passeren bij dit Hoppinpunt. Het hoppinpunt werd mede gerealiseerd in functie van recreatief medegebruik en het bosbezoek. Er kan worden aangenomen dat de horecafunctie voor een beperkt deel van de bezoekers een bestemming “an sich” zal zijn en dat het merendeel van de bezoekers pendelaars en recreanten zullen zijn die nu reeds gebruikers zijn van het Hoppinpunt.

*Er is sprake van “salamisering”*



Het feit dat het andere -reeds gerealiseerde- project waarnaar bezwaarindieners verwijzen reeds functioneert geeft aan dat deze niet onlosmakelijk met elkaar waren verbonden en ze wel degelijk los van elkaar konden worden uitgevoerd. Daarnaast moet opgemerkt dat de herbestemming naar horeca mee was inbegrepen in de projectvergadering en aldus qua impact en wenselijkheid wel degelijk het geheel is beoordeeld.

*Probleem van de zonevreemdheid (Natuurgebied, Natura 2000, beschermd landschap, ...)*

De zonevreemdheid an sich staat niet ter discussie, echter artikel 3§3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 is op dat vlak duidelijk en kan hier worden toegepast.

*In strijd met artikel 2 van het KB van 2 december 1959*

Dit betreft een landschapsbescherming. Het terras is reeds gerealiseerd en voor wat betreft die - eerder vergunde- werken kan gesteld worden dat het Agentschap onroerend erfgoed die toen heeft getoetst aan de geldende landschapsbescherming. Het feit dat er in dit dossier geen advies is uitgebracht door onroerend erfgoed sluit aan bij hun recente communicatie die stelt dat “bij een “een gunstig advies zonder voorwaarden” zal onroerend erfgoed dit advies voortaan “buiten termijn” laten gaan en mag u dit beschouwen als een gunstig advies (art. 26 en 43 van het Omgevingsvergunningendecreet van 25 april 2014).”

*In strijd met het GRS*

Men stelt dat de voorliggende aanvraag gezien moet worden als een uitbreiding van commerciële/handelszone in het Zoniënwoud en dat dit indruist tegen de ambities uit het GRS op vlak van ecologisch beheer en het behouden en ontwikkelen van beboste zones. Het mag duidelijk zijn dat de voorliggende aanvraag het tegendeel ambieert. Het is net een concretisering van die ambities uit het GRS, net zoals die zijn terug te vinden in de Intergewestelijke structuurvisie Zoniënwoud 2008 en het Beheerplan Zoniënwoud.

*Niet ethisch aanvaardbaar om particulier een onderdeel van het publiek domein commercieel te laten uitbaten*

Aanvrager stelt in zijn aanvraag expliciet dat de functiewijziging mede als doel heeft de volledige site te kunnen behouden als publiek domein wat niet mogelijk zou zijn bij het bestendigen van een woonfunctie. Het is niet aan de vergunningverlenende overheid om een ethisch oordeel te vellen over de keuze van de eigenaar om een gedeelte van zijn patrimonium te valoriseren. De gemaakte opmerking is aldus niet stedenbouwkundig van aard.

*De schaal is niet op maat van de omgeving*

De bebouwde en de uiterlijke vorm van de bebouwing blijft ongewijzigd. Tijdens de openingsuren zal zowel de ruimte binnen als buiten een ontmoetingsplaats vormen dit is qua schaal op maat van de buurt en het woud.

*Het vormt de aanzet van een grotere ontwikkeling*

Er kan niet worden vooruitgelopen op toekomstige ontwikkelingen. Nergens in de aanvraag is er sprake van een -toekomstige- grotere ontwikkeling. Mocht die ambitie op een gegeven moment alsnog ontstaan dan is die schaalvergroting vergunningsplichtig en zal die op dat moment beoordeeld moeten worden.

*Het niet behandelen van de brandveiligheid in de aanvraag*

Het dossier is voor advies overgemaakt aan de Brandweerzone

#### *Het karakter van onbepaalde duur van de omgevingsvergunning*

Men betreft bij deze opmerking opnieuw een potentiële toename of diversificatie van de activiteit. Wat beoordeelt moet worden in het kader van deze aanvraag geeft echter geen aanleiding (voor zoverre de vergunningverlende overheid dat al kan) tot het in twijfel trekken van de onbepaalde duur van de omgevingsvergunning.

#### **m) Bespreking adviezen**

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze adviezen en maakt ze zich eigen.

#### **n) Huisnummering**

Niet van toepassing.

### **7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het advies besluit als volgt:

Gunstig mits opleggen van de volgende voorwaarden:

#### **Besluit**

---

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar van 14 juni 2022.

Het college van burgemeester en schepenen beslist de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- **De openingsuren zijn beperkt en voor de maanden oktober tot maart maximaal van 09.00 tot 18.00 en voor de maanden april tot september maximaal van 08.00 tot zonondergang. De openingsuren van de take-away zijn beperkt van 19.00 tot 22.00 doorheen het jaar.**
- **De verlichting moet vleermuisvriendelijk zijn: strooilicht moet worden vermeden en het licht moet oranje, rood of amberkleurig zijn**
- **de voorwaarden gesteld in het advies van Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 05/04/2022 (als bijlage) worden stipt nageleefd;**
- **de voorwaarden gesteld in het advies van Provincie Vlaams-Brabant d.d. 17/03/2022 (als bijlage) worden stipt nageleefd;**
- **de voorwaarden gesteld in het advies van Vivaqua d.d. 06/03/2022 (als bijlage) worden stipt nageleefd;**
- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient nageleefd te worden;
- de ingangen naar het gebouw aan te leggen, derwijze dat ze niet versperd worden door langs de openbare weg staande bomen, verlichtingspalen, verkeerstekens e.a.; alle verplaatsingen zijn op kosten van de eigenaars;
- geen reliëfwijzigingen uit te voeren, tenzij ze uitdrukkelijk vermeld werden op de plannen;
- het natuurlijk peil van de grond niet te wijzigen op minder dan 50 cm afstand van de eigendomsgrenzen;

- de kosten van aanleg, herlegging of uitbreiding van alle nutsleidingen en van de riolering, alsmede de aansluiting op deze ten laste te nemen;
- de aansluiting op het rioolnet moet het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke aanvraag en vergunning. De privéwaterafvoer moet gekeurd worden op de correcte scheiding van regenwater en afvalwater en, in het geval van nieuwbouw of belangrijke verbouwingen, op de aanwezigheid van een regenwaterput. De bouwheer vraagt de keuring aan via de gemeente – dienst openbare werken; de keuring gebeurt op kosten van de bouwheer. De aansluiting op de openbare riolering kan/zal slechts uitgevoerd worden na voorlegging van gunstig keuringsattest van de privéwaterafvoer;
- overeenkomstig hoofdstuk 2 van het Algemeen Gemeentelijk Politiereglement het voetpad vóór zijn/hun/haar eigendom in goede staat te onderhouden of te doen onderhouden. De bouwheer is, bij eventuele beschadiging, verplicht de voetpaden, boordstenen, watergreppels, waterslikkers en het wegdek vóór het eigendom waar het gebouw wordt opgericht, onmiddellijk na het beëindigen der bouwwerken in de regels der kunst te herstellen.

Voor het college,  
De algemeen directeur

De gemachtigde schepen

## Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

## Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.