

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 maart 2018 met nummer RvVb-A-1819-0746
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0329-A

Verzoekende partijen	1. de heer Gregory CARBONEZ 2. de heer Marc HEIRMAN vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Joke DERWA met woonplaatskeuze op het kantoor te 2560 Kessel, Torennenstraat 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Veronique ELSEMANS
Tussenkommende partij	de cvba DE ZEVEN SCHAKEN vertegenwoordigd door advocaat Olivier ONGHENA met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Londenstraat 60 bus 104

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 19 juni 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het aanpassen van een eerder verkregen vergunning op de percelen gelegen te 2970 Schilde, Wijnegemsteenweg 101, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 98G en 98H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 juli 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 maart 2019.

Advocaat Joke DERWA voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Olivier ONGHENA voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde heeft voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft voorheen diverse stedenbouwkundige vergunningen verleend:

- Op 21 september 1982 voor het bouwen van een bergplaats;
- Op 11 maart 1986 voor het verbouwen van de gevel en het afbreken van een bergplaats;
- Op 14 oktober 1986 voor het verbouwen van de gevel van de woning;
- Op 2 december 1986 voor een gebruikswijziging van werkruimte naar taverne-kinderboerderij;
- Op 19 januari 1988 voor het bouwen van een barbecue-paviljoen en het aanleggen van een recreatieplein en parking;
- Op 4 juli 1989 voor een gevelverbouwing;
- Op 9 maart 1999 voor het plaatsen van 2 ramen.

Op 22 mei 1995 wordt een regularisatie aangevraagd om de berging om te vormen naar een feestzaal, hetgeen uiteindelijk door de minister wordt geweigerd op 4 februari 1997. Op 26 oktober 1998 wordt een herstellvordering ingediend bij de Procureur des Konings.

In 2009 brandt het gebouw 'de Lindenhoeve' af.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde weigert op 12 augustus 2013 de stedenbouwkundige vergunning voor een heropbouw na brand houdende herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak conform artikels 4.4.21 en 4.4.22 VCRO. De verwerende partij verleent in beroep een stedenbouwkundige vergunning voor de heropbouw van een constructie na brand op 19 december 2013. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (...) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

(...)

De aanvraag betreft een woning met aanpalende taverne/feestzaal en is derhalve niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De zonevreemde regelgeving mbt. heirkraft (vernietiging door brand) dient op de aanvraag toegepast te worden. Het haat hierbij om de artikels 4.2.21, voor de woning en 4.2.22, voor de constructie (feestzaal).

(...)

Uit de bijgevoegde stukken van de aanvrager, meer bepaald de historiek van inschrijvingen, blijkt duidelijk dat de woning bewoond werd tot 27/01/1999. Doch uit verklaringen tijdens de hoorzitting is duidelijk dat de bewoning is blijven doorlopen gedurende al die jaren, bewoning dient immers beoordeeld te worden in zijn feitelijke context en dus kan vastgesteld worden dat er bewoning is geweest in het jaar voorafgaan aan de vernieling van de woning. Aan deze voorwaarde is dus voldaan.

(...)

Het bouwvolume van de woning blijft in de huidige aanvraag onder 1000 m³ en is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, de aanvraag voldoet ook aan deze voorwaarde.

(...)

Het aantal woongelegenheden blijft behouden. Het betreft hier namelijk sinds de oprichting van de woning een eengezinswoning, bij uitvoering van deze aanvraag blijft deze bestemming ook behouden.

(...)

Dit blijkt voldoende uit de bij het dossier gevoegde balans van 2008, het jaar voor de brand. De constructie werd dan ook daadwerkelijk uitgebaat gelet op de voorgelegde cijfers.

(...)

Uit de bijgevoegde stukken blijkt dat het verzekeringsbedrag werd uitbetaald op 21 september 2010. De aanvraag werd ingediend op 23/04/2013 en werd aldus tijdig ingediend.

(...)

Op 2 december 1986 is een vergunning verleend voor een gebruikswijziging. Dit plan en dus de gebruikswijziging is identiek aan het plan van de tegelijkertijd aangevraagde gevelwijziging. Op basis van de grondplannen is er op zijn minst onduidelijkheid over een bestemming van de ruimte tussen de woning en de taverne. Deze ruimte is niet bereikbaar vanuit de woning en evenmin vanuit de feestzaal en is dus in principe een onbestemde ruimte. Aangezien er door de gemeente geen enkel bewijs kan geleverd worden omtrent het gebruik van deze ruimte (als gedeelte bij de woning of bij de taverne) en de aanvrager stukken bijbrengt, dient ervan uitgegaan te worden dat deze ruimte hoort bij de taverne.

Alleszins is het herbouwde bouwvolume wat nu wordt aangevraagd een vergund volume en blijft dus het bouwvolume van de herstelde constructie beperkt tot het vergunde bouwvolume.

Voor wat bedrijfsgebouwen betreft waarin milieuvergunningsplichtige activiteiten uitgevoerd worden, is tevens vereist dat deze activiteiten zijn vergund. De functie van taverne wordt als vergund beschouwd. De aanvraag voorziet in een feestzaal en dient daarom getoetst te worden aan art. 4.4.23 van de VCRO en het uitvoeringsbesluit inzake de zonevreemde functiewijzigingen.

(...)

De aanvraag voor het wijzigen van de taverne naar feestzaal komt niet voor op de lijst zoals in het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Omwille van deze redenen is een feestzaal dan ook niet toegelaten op deze locatie.

(...)

Van een feestzaal is te verwachten dat de schaalvergroting van de functie ten opzichte van deze van een taverne extra overlast zal bezorgen. Een zaal van dergelijke grootte heeft zittend een capaciteit van minimaal 150 personen en niet-zittend van een 250-tal personen. Deze capaciteit is berekend aan de hand van cijfers, namelijk een receptie vereist 1 m²/pers en een zittend diner 1,7 m²/pers. Dit is van een heel andere grootte-orde dan de vergunde taverne. Bijgevolg krijgt een feestzaal ook een andere dynamiek die niet wenselijk is in het groene en rustige gebied. Ook om deze reden oordeelt de deputatie dat een feestzaal hier niet inpasbaar is. Er kan wel een voorwaardelijke vergunning worden verleend voor de heropbouw van de bestaande vergunde taverne.

(...)

De schaal en het ruimtegebruik zijn gezien het terrein niet overdreven. De constructie in zijn geheel blijft zelfs ongewijzigd. Er wordt immers heropgericht wat vergund werd en na brand is vernield. Er is dus geen schaalvergroting wat betreft het volume en de oppervlakte van het gebouw waardoor de aanvraag in overeenstemming blijft met de omgeving.

Het architecturale karakter van het pand dat door de brand verloren ging, wordt behouden in de voorliggende aanvraag. In die zin wijzigt er dan ook weinig aan de verschijningsvorm van het gebouw. Er is dan ook quasi geen impact op de visueel-vormelijke elementen.

Algemene conclusie

De aanvraag is voor wat betreft de taverne en het woonhuis onder voorwaarden in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan voor wat betreft de taverne en het woonhuis vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaard worden.

(...)

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 31 oktober 2013 gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

BESLUIT:

Artikel 1 – Het beroep van De Bruyn-Dierckxsens en De Zeven Schaken, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 12 augustus 2013 van het college van burgemeester en schepenen van Schilde, waarbij de vergunning tot heropbouw constructie na brand wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Wijnegemsteenweg 101, afdeling 3, sectie C, nr. 98H, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen voor de taverne en het woonhuis, onder de volgende voorwaarden:

- *In functie van de her op te bouwen dakoppervlakte dient de hemelwaterput minimaal 18000 liter te bedragen en dient er herbruik te zijn naar minimaal 3 toiletten.*
 - *De aanvraag dient te voldoen aan de geldende wetgeving inzake toegankelijkheid.*
 - *Het ingewonnen advies van de brandweer Malle dient strikt nageleefd te worden.*
 - *Geen vergunning wordt verleend voor de feestzaal.*
- ...*

Op 27 januari 2017 wordt een vergunningsaanvraag voor het herbouwen van een zonevreemde woning met bijgebouwen na brand geweigerd.

2.

De tussenkomende partij dient op 15 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het

aanpassen van een eerder verkregen vergunning” op de percelen gelegen te 2970 Schilde, Wijnegemsteenweg 101.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde bedrijven en recreatie’, goedgekeurd op 14 december 2015, in zone voor horeca en zone voor buitenactiviteiten horeca.

De percelen liggen ook binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde woningen’, goedgekeurd op 27 september 2012, in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart 2017 tot en met 28 april 2017, dient de eerste verzoekende partij één van de 70 bezwaarschriften in.

De gemeentelijke mobiliteitsambtenaar adviseert op 27 maart 2017 in eerste instantie ongunstig:

“ ...

- *De totale oppervlakte van de verbruikersruimten is 776 m². Dit betekent dat er 78 parkeerplaatsen nodig zijn. Er staan er in totaal 62 ingetekend, waarvan 21 als parking voor continu gebruik.*
- *Verwijzing naar het eerdere advies van 23.05.2013. Er werd als voorwaarde opgelegd dat het afrijdend verkeer niet via de Wijnegemsteenweg zou worden afgewikkeld. In voorliggend voorstel gebeurt dit wel.*

...”

De gemeentelijke milieuambtenaar adviseert op 30 maart 2017 ongunstig:

“ ...

De aanvrager wenst een parking voor niet continu gebruik aan te leggen in combinatie met een boomgaard. Een aantal van de voorziene bomen (B2) staan ingeplant op de rand van de parkeerplaatsen zodat deze bomen weinig groeikansen of overlevingskansen zullen hebben. De onderlinge plantafstanden tussen de bomen B1 is zeer ruim genomen, 14 m, best verminderen naar 10 m zodat meer bomen aangeplant kunnen worden. Bomen B5 en B6 zijn geen inlandse boomsoorten. In het gehele plan staan slechts 2 bomen van eerste grootte, aangeduid als B3. De fruitbomen zijn van formaat eerder bomen van de tweede grootte. Best is om een evenwichtige gelaagdheid te voorzien tussen bomen van eerste en tweede grootte.

...”

De gemeentelijke milieuambtenaar adviseert vervolgens op 15 juni 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Indien vergunning zou afgeleverd worden dient als voorwaarde opgenomen te worden dat:

- 1. op het terras/perceel mag enkel achtergrondmuziek gespeeld worden die niet hoorbaar is buiten de perceelgrenzen. Na 22u00 mag er buiten geen muziek gemaakt worden of gebruik gemaakt worden van andere geluidsbronnen die overlast kunnen veroorzaken.*
- 2. de uitbater dient al het nodige te doen om overlast tengevolge van de uitbating te voorkomen. In geval van overlast kan het gemeentebestuur onder andere opleggen dat er na 23u00 geen activiteiten meer mogen plaats vinden.*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 juni 2017:

“ ...

DEEL 3: VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDERING

- *Functionele inpasbaarheid*
Het bouwen van een feestzaal met woonst is functioneel inpasbaar in deze omgeving.
- *Het mobiliteitsaspect*
Het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar werd gevraagd. De totale oppervlakte van de verbruikersruimten is 776 m². Dit betekent dat er 78 parkeerplaatsen nodig zijn. Er staan er in totaal 62 ingetekend, waarvan 21 als parking voor continu gebruik. Er worden onvoldoende parkeerplaatsen voorzien om de parkeerbehoefte van zowel tewerkgestelden als bezoekers op het eigen perceel op te vangen. De gemeentelijke mobiliteitsambtenaar verwijst tevens naar het eerdere advies van 23.05.2013. Er werd als voorwaarde opgelegd dat het afrijdend verkeer niet via de Wijnegemsteenweg zou worden afgewikkeld. In voorliggend voorstel gebeurt dit wel. Het RUP verplicht daarentegen om de toegang via de Wijnegemsteenweg te voldoen. Dit deel van het advies wordt weerlegd, het RUP dient gevolgd te worden.
- *De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid*
Het vergunde gebouw heeft een volume van 3.326,75 m³. Het gebouw wordt herbouwd op een gewijzigde locatie. Het nieuwe volume bedraagt 3.315,42 [m³], wat kleiner is dan het vergunde. Het volume bestaat conform het RUP uit één ondergrondse bouwlaag en maximaal twee bovengrondse. De kelder wordt gebruikt voor opslag en sanitair. De opgelegde afstanden tot de perceels- en plangrenzen worden gerespecteerd, zowel voor de bebouwde als de verharde oppervlakte. De verhardingen worden aangelegd conform de voorschriften. Echter wijkt de aanvraag wel af van de dakvorm. Het dak moet verplicht een zadeldak zijn met de nok parallel aan de Wijnegemsteenweg. De achterbouw wordt opgetrokken met een plat dak. (...) Het RUP staat afwijkingen toe van zowel de dakvorm als de bouwhoogte, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften, in functie van technische voorzieningen. De gevraagde afwijking omvat een veranda, keuken en lift. dit kan bijgevolg niet toegestaan worden.
- *Visueel-vormelijke elementen*
De architectuur van de aanvraag heeft volgende kenmerken: landelijke stijl passend in het landelijke karakter van de omgeving. De gebruikte gevelmaterialen zijn toegestaan. Het ontwerp integreert zich wel in het straatbeeld.
(...)
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende om goede nabuurschap en privacy te waarborgen. het is echter onduidelijk of de geluidshinder naar de omwonenden zal worden beperkt. Met betrekking tot geluidshinder van de horeca-uitbating werd het advies gevraagd van de gemeentelijke milieuambtenaar. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Deel 4: ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt: ongunstig.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen kan dit advies bijtreden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19/06/2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 september 2017 en in zijn aanvullend verslag van 19 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. Hij adviseert:

“ ...

Op 28 september 2017 besliste uw deputatie voorliggend dossier dat het aanpassen van de vergunning voor De Zeven schaken te Schilde als voorwerp heeft, te verdagen omwille van mogelijks bij te brengen gegevens:

- Mobiliteitstoets en m.e.r.-screeningsnota;*
- Details betreffende de geluidsschermen;*
- Plan met de te vellen bomen.*

Tijdens de hoorzitting d.de. 26 september 2017 waren aanwezig: (...)

Tijdens de hoorzitting werd volgend stuk bijgebracht: m.e.r.-screening namens vergunningsaanvrager.

Op 16 oktober 2017 werd door de aanvrager een stukkenbundel bijgebracht met volgende inhoud:

- 1. Mobiliteitstoets*
- 2. M.e.r.-screeningsnota*
- 3. Details betreffende de geluidsschermen*

4. Plan met de te vellen bomen

Aanvullende beoordeling, op basis van bijgebrachte gegevens.

1. *Er werd een mobiliteitstoets uitgevoerd door Vectris cvba. In de studie werd een overzicht van de mogelijke activiteiten (huwelijksreceptie, huwelijksfeest, bedrijfsevent, familiefeest, doopfeest, communiefeest, koffietafel, seminarie, workshop) opgenomen, met daaraan gekoppeld het aantal te verwachten bezoekers. Er zijn voldoende autostalplaatsen en fietsstalplaatsen voorzien op het eigen terrein. Voor een uitbating van feesten tot 176 personen of voor de uitbating van een restaurant tot 150 personen wordt de capaciteit van de parking niet overschreden. De bijgebrachte mobiliteitstoets toont aan dat de parkeerbehoefte van zowel bewoners, tewerkgestelden als bezoekers opgevangen wordt op het eigen terrein.
Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de mogelijke mobiliteitseffecten van het project niet aanzienlijk zijn en dat de toekomstige verkeersafwikkeling nauwelijks zal veranderen doordat het aandeel in de piekuren zeer beperkt is. De Wijnegemsesteenweg betreft een lokale weg type I (verbindingsweg). De hoofdfunctie is verbinden en/o verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau, de aanvullende functie is toegang geven. Het aantal verkeersbewegingen per uur dat er bij komt, zal de verkeersleefbaarheid en veiligheid niet in het gedrang brengen.*
2. *Er hoeft geen milieueffectrapport worden opgesteld. Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit). Rekening houdende met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Verder blijkt uit de beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie d.d. 03/01/2014 omtrent het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zonevreemde bedrijven en recreatie dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.*
3. *Er worden op 2 locaties geluidsschermen voorzien: een 1ste geluidsscherm wordt voorzien vlakbij het terras, zuidelijke zijde, en 3 geluidsschermen wordt voorzien aan de zijde van de Treemblok. Er wordt voorzien in de uitvoering van de beide geluidsschermen op 2 m hoogte, waarbij wordt gekozen voor begroeibare geluidsschermen. Beide zijdes van het geluidsscherm zijn afgewerkt met kokosvezels. De geluidsschermen worden omringd met hagen en beplanting zodat ze optimaal geïntegreerd worden in de onmiddellijke omgeving. Er werden technische details en enkele voorbeeldfoto's betreffende dit type geluidsschermen bijgebracht. De plaatsing van de geluidsschermen komt tegemoet aan de bezwaren betreffende geluidshinder en zullen als specifieke voorwaarden worden opgelegd in de vergunning.*
4. *Er werd een kapplan bijgebracht, opgemaakt door tuinarchitect Avantgarden uit Wijnegem. Op dit plan d.d. 9 oktober 2017 staat duidelijk aangeduid dat de 4 bestaande lindebomen met nrs. B1, B2, B3 en B4 langs de Wijnegemsesteenweg behouden blijven. Verder zullen er 19 inheemse hoogstambomen aangeplant worden ter vervanging van de 19 te vellen bomen. Van de te vellen 19 bomen zijn slechts 3 bomen, nl. B16, B17 en B23 die een stamontrek hebben van meer dan 1 m op 1 m hoogte van het maaiveld. In totaal zullen er na aanplanting dus 23 bomen staan in de zone voor horeca. De heraanplanting volgens het beplantingsplan d.d. 14 juli 2017 zal als vergunningsvoorwaarde worden opgenomen.*

5. *Er dient geen archeologienota opgesteld en bekrachtigd te worden. Er wordt een vrijstelling voorzien in artikel 5.4.1, lid 3, 4° Onroerenderfgoeddecreet. Hierin wordt bepaald dat de aanvrager van de verplichting wordt vrijgesteld indien de aanvrager een natuurlijke persoon of privaatrechtelijke rechtspersoon is, de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem minder dan 5000 m² beslaat, en de betrokken percelen volledig gelegen zijn buiten woongebied of recreatiegebied en buiten archeologische zones opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones en buiten beschermde archeologische sites. Deze vrijstelling is van toepassing op voorliggend project. De aanvraag werd ingediend in naam van 'De Zeven Schaken cvba' en betref een privaat rechtelijke rechtspersoon. De ingreep in de bodem is kleiner dan 5000 m³.*

Conclusie

Gelet op de bovenstaande elementen en de overige argumenten, opgenomen in het initiële verslag van de PSA d.d. 21 september 2017, wordt voorgesteld aan de deputatie de vergunning te verlenen, volgens de voorgebrachte plannen, onder volgende voorwaarden:

- Volgende adviezen maken integraal deel uit van de vergunning en dienen strikt nageleefd te worden: Brandweer Malle d.d. 18 april 2017 (ref. 2017-04-18/1244), Proximus d.d. 3 april 2017 (ref. BND-IDE 2.1 / 8223), Telenet d.d. 22 maart 2017 (ref. 26465-W), Pidpa d.d. 3 mei 2017 (ref. ALG 1647541), Inter d.d. 23 februari 2017.*
- Het vellen van de bomen dient te gebeuren volgens het kapplan d.d. 9 oktober 2017 (plan nr. 2488/01).*
- De aanplanting van de bomen en verdere groenaanleg dient te gebeuren volgens het beplantingsplan d.d. 14 juli 2017 (plan nr. 2488/03). De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplantingen te doen slagen. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. De bomen dienen te volle wasdom te worden gebracht. Bij uitval dienen tijdens het eerstvolgende plantseizoen de eventueel opengevallen plaatsen te worden ingevuld.*
- De geluidsschermen dienen uitgevoerd te worden zoals ingetekend op het masterplan d.d. 14 juli 2017, met een hoogte van 2 m, afgewerkt met kokosvezels.*
- De buitenaanleg dient te gebeuren volgens het masterplan d.d. 14 juli 2017.*

...

Na de hoorzitting van 26 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 oktober 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kans worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aangevraagde functie voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven en recreatie.

*Volgens het plan situeert de aanvraag zich binnen deelplan 02: Lindehoeve
[PLAN]*

Art. 1 Zone voor horeca

Art. 1.1 Bestemming

In aanvulling op de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur is deze zone bestemd voor horeca-activiteiten met uitzondering van een dancing. In deze zone is maximaal één woning toegestaan.

Toetsing: *De aanvraag voorziet in een horeca-activiteit waarin restauratie- en cateringsactiviteiten gevoerd worden in functie van vb. trouwfeesten, communiefeesten, bedrijfsmeetings, ... Verder bevat de nieuwbouw 1 woning.*

Toelichtingsnota en visie RUP:

In de toelichtingsnota van het RUP wordt de ruimtelijke context voor “deelplan 02 Lindehoeve” als volgt omschreven:

“De voormalige Lindehoeve is gelegen langs de Wijnegemsteenweg aan de zuidelijke rand van de dorpskern van 's Gravenwezel. In de voormalige langgevelhoeve was een tavernerestaurant met woning gevestigd. Recent is het gebouw afgebrand. De ruimte tussen de straat en het gebouw was deels als voortuin en deels als parking ingericht. Ook naast het gebouw was nog een ruime parking. De parking was afgestemd op de capaciteit van de Lindehoeve waardoor de parkeerbehoefte volledig werd opgevangen op het eigen terrein. De parking was rechtstreeks bereikbaar via de Wijnegemsesteenweg. Achter de taverne lag een terras met speeltuin en daarachter een weiland.” (pag. 36 MvT)

Volgende visie wordt vooropgesteld:

“Het plangebied zal worden herbestemd in functie van het bestendigen van horeca-activiteiten.” (pag. 46 MvT)

Bij de juridische context wordt o.m. melding gemaakt van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 19 december 2013 waarbij door de deputatie een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de taverne en het woonhuis (na brand). Voor de feestzaal wordt de vergunning uitdrukkelijk geweigerd (omdat deze functiewijziging niet voorkomt op lijst zonevreemde functiewijzigingen + strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening).

Verordenende voorschriften:

Artikel 1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt:

“In aanvulling op de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur is deze zone bestemd voor horeca-activiteiten met uitzondering van een dancing.”

Het gemeentelijk RUP bevat geen definitie van de begrippen “horeca” en “dancing”.

Daardoor moet men voor de definities teruggevallen worden op het Van Dale woordenboek:

Horeca: “hotel, restaurant, café”

Hotel: “gebouw waarin reizigers tegen betaling op een kamer kunne overnachten”

Restaurant: “horecagelegenheid waar door een kok bereide gerechten worden geserveerd”

Café: “zaak waar je dranken kunt gebruiken”

Dancing: “café waar gedanst wordt”

In een arrest heeft de Raad van State het volgende verduidelijkt (nr. 228.327 van 10 september 2014) m.b.t. een “dancing”:

“Het feit dat het Van Dale woordenboek een “dancing” omschrijft als een “café met dansgelegenheid”, verhindert niet dat in de spraakgebruikelijke betekenis het meest kenmerkende voor een “dancing” de dansgelegenheid is en niet de café-activiteiten. Gelet op die spraakgebruikelijke betekenis moet een “dancing” worden beschouwd als een lokaal met dansgelegenheid, (...).”

De vraag die voorligt is of de aanvraag beschouwd moet worden als een “horeca” of als “dancing”.

Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Nadien komt het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

De aanvrager omschrijft de toekomstige activiteiten als volgt:

“Er wordt voorzien in een horeca-activiteit en geenszins in een dancing. De eigenaars, en tevens uitbaters, zullen er een horecazaak oprichten waarin de restauratie- en cateringactiviteiten gevoerd worden in functie van bv. trouwfeesten, communiefeesten, bedrijfsmeetings, ... De uitbaters streven naar een aangename setting waarin mensen belangrijke momenten uit het leven samen met vrienden en familie kunnen vieren. De locatie kan ook gebruikt worden voor bedrijfsmeetings, productpresentaties en om te vergaderen. Er zal projectmatig gewerkt worden en de zaak zal hoofdzakelijk volgens afspraak/boekingsysteem geopend zijn.”

Uit de omschrijving van de aanvrager kan afgeleid worden dat de meest kenmerkende activiteiten van de aanvraag “drank- of eetactiviteiten” zijn en geen “dansgelegenheid”. De aangevraagde zaak is verder niet publiek toegankelijk zoals een dancing, maar enkel ter beschikking van privéaangelegenheden. De restaurantactiviteiten staan centraal. De zeer ruime keukens, afwasruimte en koelcellen op de gelijkvloerse verdieping duiden hier ook op.

De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde bedrijven en recreatie, meer bepaald de dakvorm van de achterbouw.

Art. 1.2 Inrichting en beheer

Bebouwing

De bestaande gebouwen of vergunde gebouwen mogen gebouwd, in stand gehouden, gerenoveerd, verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Bij uitbreiding en herbouw is een maximale uitbreiding van 20% ten aanzien van het bestaande vergunde bouwvolume (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) of het vergunde bouwvolume (toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP) toegestaan in zoverre de nood hiertoe voortkomt uit wijziging van sectorale regelgeving. Bij uitbreiding en herbouw moet de inplanting gebeuren volgens de goede ruimtelijke ordening. Een minimale afstand van 5 meter ten aanzien van de plangrens moet gerespecteerd worden. Maximaal 1 ondergrondse bouwlaag, 2 bovengrondse bouwlagen en een zolderverdieping onder het schuin dak zijn toegelaten. De ondergrondse bouwlaag is enkel toegestaan onder het bovengronds bouwvolume. In

de kelder zijn enkel opslag en sanitair toegelaten en geen verblijfsfuncties. De architectuur (volume, gevelopeningen en materiaalgebruik) van de gebouwen moet afgestemd zijn op het landelijk karakter van de omgeving. De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de Wijnegemsteenweg.

1.9 Technische voorzieningen Van zowel de dakvorm als de bouwhoogte, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften, kan worden afgeweken in functie van technische voorzieningen. Het gaat om de uitloopzones en/of technische ruimten voor onder meer liften en verluchttingsinstallaties. De afwijking blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het correct functioneren van de technische installaties. de uitloopzones en/of technische ruimten worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en de buitenmuren en dakvlakken moet afgewerkt worden in volwaardige duurzame materialen.

Toetsing

- Op 19 december 2013 werd een voorwaardelijke vergunning verleend door de deputatie voor de heropbouw na brand van een gebouw met een volume van 3.326,75 m³. Het RUP laat een herbouw toe van vergunde gebouwen. Het aangevraagde volume bedraagt 3.315,42 m³ en kan aldus worden toegelaten.
- De nieuwbouw bevindt zich op minimum 5 m van de plangrenzen.
- De inplanting van de nieuwbouw is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening (zie verdere beoordeling). In het ontwerp werd ervoor gekozen om een L-vorm te creëren, zoals reeds werd aangereikt volgens de inkleuring van het grafisch plan, waarbij de 2 voorziene zones reeds een hoek vormen. Het gebouw wordt ingeplant op de grens tussen de zone voor horeca en de hierbij aansluitende zone voor buitenactiviteiten. Het gebouw werd opgeschoven naar de rechterperceelsgrens (onbebouwd, weiland) waardoor zo een grote afstand wordt behouden t.o.v. zowel de Wijnegemsesteenweg (afstand tot rooilijn 28,22 m), de Treemblok (afstand tot rooilijn 34,65 m) en rechterperceelsgrens (afstand 7,35 m).
- Het gebouw bevat 1 ondergrondse bouwlaag, ingericht als bergruimte, sanitair, volledig gesitueerd onder de footprint van de gelijkvloerse bouwlaag. Er bevinden zich geen verblijffuncties in deze bouwlaag. Verder bestaat het gebouw uit 1 bovengrondse bouwlaag, waarbij het hoofdvolume een zadeldak bevat.
- De architectuur van het gebouw, waarbij het hoofdvolume aansluit bij de stijl van een langgevelhoeve, alsook het voorgestelde materiaalgebruik, bevat een landelijk karakter.
- Enkel het hoofdvolume bevat een zadeldak, waarbij de nok evenwijdig ligt aan de Wijnegemsesteenweg. **De achterbouw, enkel zichtbaar vanuit de Treemblok, bevat een plat dak. Dit aspect is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.** Beroeper verwijst hierbij naar de afwijkingsmogelijkheden, zoals het RUP voorziet, in functie van technische voorzieningen. Er wordt in het toepasselijke artikel duidelijk vermeld dat het hier specifiek gaat over de uitloopzones en/of technische ruimten voor onder meer liften en verluchttingsinstallaties. Deze afwijkingsmogelijkheid kan niet worden aangewend, de volledige achterbouw waarbinnen zich een veranda, keuken en lift bevindt, bevat een dak. De oppervlakte van het plat dak beperkt zich geenszins tot het strikt noodzakelijke voor wat betreft het correct functioneren van de technische installaties. **Echter kan wel een geldige afwijking worden komen op basis van artikel 4.4.1. VCRO.**

Overige constructies

Eén bijgebouw en/of luifelconstructie voor de opslag van tuinmeubilair en materiaal en materieel voor het tuinonderhoud en fietsenstalling is toegestaan. De maximaal vloeroppervlakte bedraagt 40 m². De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3 meter en de

nokhoogte is beperkt tot 4 meter. Het voorkomen moet architecturaal aansluiten bij het hoofdgebouw. De dakvorm is vrij maar een plat dak is enkel toegestaan indien dit ingericht wordt als groendak. De inplanting is vrij te bepalen in functie van de goede ruimtelijke ordening mits een afstand van minstens 5 meter ten aanzien van de plangrens wordt gerespecteerd. Het plaatsen van zonnepanelen of andere constructies ivv opwekking van alternatieve energie is enkel toegestaan op het dak en in zoverre deze niet zichtbaar zijn vanuit de gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied en vanop het openbaar domein. Het plaatsen van kleine constructies eigen aan de tuinaanleg zoals zitbanken, speeltoestellen en dergelijke is toegelaten. Overige constructies zijn verboden.

Toetsing: *Er worden geen verdere bijgebouwen of luifelconstructies voorzien binnen deze zone.*

Niet-bebouwde delen

De landschappelijke waarde (agrarisch open karakter met bomenrijen of boomgaard) van de zone moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen, heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met streekeigen soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang. Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegang tot de gebouwen, wandelpaden, terrassen en parking. De parking mag uitsluitend in waterdoorlatende verharding en/of kleinschalige materialen worden uitgevoerd. Maximaal 75% van de niet-bebouwde ruimte mag worden verhard. Ten opzichte van de plangrens moet een afstand van 3 meter en ten opzichte van de rooilijn een afstand van 5 meter gerespecteerd worden; in deze strook mag enkel verhard worden in functie van paden en in- en uitritten. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding en toegankelijkheid. Infiltratievoorzieningen moeten aangelegd worden als open voorziening en op een manier die toelaat eventuele verontreiniging snel detecteren en te verwijderen.

Toetsing:

- *de aanvrager stelt dat voor de realisatie van het gehele project er initieel werd voorzien in de kap van 19 bomen, gesitueerd in de zone voor horeca. De meerderheid van de bomen die gekapt moeten worden hebben een hoogte van ca. 1 m boven het maaiveld, een stamomtrek van minder dan 1 m.*
Rekening houdend met het ongunstig advies van de gemeentelijke milieuambtenaar werd een aangepast beplantingsplan bijgebracht tijdens de beroepsprocedure, met volgende aanpassingen:
 - *de boomgaard met bomen van tweede grootte werd verplaatst naar de zone voor buitenactiviteiten. In de zone voor horeca werden bomen voorzien, van eerste grootte;*
 - *vooraan langsheen de Wijnegemsesteenweg worden 4 lindes behouden;*
 - *op de parking voor niet continu gebruik wordt een grasland gecreëerd met 2 zomerlindes, aangeplant centraal op de parking in ruime plantvakken;*
 - *de onderlinge plantafstanden tussen de bomen worden verkleind zodat er meer bomen kunnen geplaatst worden in de rand langs de Treemblok en de Wijnegemsesteenweg;*
 - *voor de bomen B5 en B6 wordt voor een inheemse soort haagbeuk gekozen. Alle soorten in het nieuwe ontwerp zijn inheems.*
 - *in de zone voor horeca worden 19 inheemse hoogstambomen voorzien en worden er 4 lindebomen behouden = 23 bomen in totaal*
 - *in de zone voor buitenactiviteiten direct achter de zone voor horeca worden 6 bomen behouden. Het aangepast beplantingsplan komt tegemoet aan de opmerkingen die werden gemaakt door de gemeentelijke milieuambtenaar.*

Na de hoorzitting werd een kapplan bijgebracht, opgemaakt door tuinarchitect Avantgarden uit Wijnegem. Op dit plan d.d. 9 oktober 2017 staat duidelijk aangeduid dat de 4 bestaande lindebomen met nrs. B1, B2, B3 en B4 langs de Wijnegemsesteenweg behouden blijven. Verder zullen er 19 inheemse hoogstambomen aangeplant worden ter vervanging van de 19 te vellen bomen. Van de te vellen 19 bomen zijn slechts 3 bomen nl. B16, B17 en B23 die een stamomtrek hebben van meer dan 1m op 1 m hoogte van het maaiveld. In totaal zullen er na aanplanting dus 23 bomen staan in de zone voor horeca.

De heraanplanting volgens het beplantingsplan d.d. 14 juli 2017 zal als vergunningsvoorwaarde worden opgenomen.

- De parking is opgesplitst in 2 zones, nl. een zone voor continu gebruik (oppervlakte 979 m²), uitgevoerd met waterdoorlatende betonstraatstenen, en een zone voor niet-continu gebruik (oppervlakte 1.056 m³), uitgevoerd met grindgazon. De totale oppervlakte van de niet-bebouwde zone van artikel 1 bedraagt 2.951,46 m³. De verharde oppervlakte neemt aldus 72,03% in van de niet-bebouwde zone, waardoor wordt voldaan aan het betreffende voorschrift. Verder worden ook de afstanden van 3 m t.o.v. de plangrenzen en 5 m t.o.v. de rooilijn gerespecteerd.
- Verder wordt in de 5 m strook langsheen de Wijnegemsesteenweg een open infiltratievoorziening aangelegd, toegelaten volgens de voorschriften.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen. Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de parkaanleg en/of architectuur van de gebouwen en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen.

Toetsing: Langsheen de rooilijn grenzend aan de Wijnegemsesteenweg en de Treemblok wordt een haag voorzien met een hoogte van 1 m en een draadafsluiting hierachter, conform de voorschriften.

Ontsluiting en parkeren

De site is voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegankelijk via Wijnegemsteenweg. De aanleg van de parking moet geïntegreerd worden in de tuinaanleg. Zowel het type verharding, de layout en het voorzien van structurerende groenelementen moet hiertoe bijdragen.

Toetsing: De parking is enkel toegankelijk via de Wijnegemsesteenweg, via een oprit met een breedte van 6 m, gesitueerd langsheen de rechterperceelsgrens, conform het RUP. Tijdens de beroepsprocedure werd een aangepast beplantingsplan bijgebracht, waarbij voldoende aandacht werd besteed aan de integratie van de parking in de tuinaanleg. Er wordt voor een grote oppervlakte gebruik gemaakt van grindgazon, in combinatie met een ruim aantal bomen en haagstructuren.

Art. 2 Zone voor buitenactiviteiten en horeca

Art. 2.1 Bestemming

In aanvulling op de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur is deze zone bestemd voor buitenactiviteiten bij de aangrenzende zone voor horeca.

Toetsing: Er wordt enkel een terras voorzien in deze zone, in functie van de horeca-activiteiten. Verder wordt de zone groen aangelegd.

Art. 2.2 Inrichting en beheer

In deze zone zijn geen vaste constructies toegestaan met uitzondering van de bestaande vergunde gebouwen en constructies (toestand bij in werking treding RUP). Behoud, verbouwing (zonder uitbreiding van het volume) en herbouw zijn toegelaten. Bij herbouw is de inplanting vrij te bepalen in functie van de goede ruimtelijke ordening mits een afstand van minstens 5 meter ten aanzien van de plangrens wordt gerespecteerd. De landschappelijke waarde (agrarisch open karakter met bomenrijen of boomgaard) van de zone moet maximaal behouden worden. Bij kap of natuurlijke uitval van bomen, heesters en andere beplanting, moeten deze vervangen worden met streekeigen soorten die zullen uitgroeien tot dezelfde omvang. Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van wandelpaden en terrassen. Maximaal 10 % van de oppervlakte mag verhard worden. De overige delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding en toegankelijkheid.

Toetsing: Er worden, behoudens het terras, geen constructies voorzien of behouden in deze zone. De totale oppervlakte van de betrokken percelen bedraagt 10.062 m² (= artikel 1 + artikel 2). De zone van artikel 2 bevat een oppervlakte van 6.406 m². Hiervan kan 10% verhard worden, ofwel max. 640 m². Het terras (volgens de plannen eerste aanleg) bevat een oppervlakte van 323 m² en voldoet aan de voorschriften.

Afsluitingen zijn toegelaten in zoverre ze uitgevoerd worden als haag eventueel geflankeerd door een draad aan de binnenzijde. De maximale hoogte bedraagt 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen. Poorten mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de parkaanleg en/of architectuur van de gebouwen en zijn in hoogte beperkt tot maximum 1 meter in de strook van 5 meter gemeten vanaf de plangrens en 2 meter in de overige delen.

Toetsing: De zone wordt begrensd langsheen de Treemblok door hoge beplanting en bosplantsoen. De plannen bezorgd tijdens de beroepsprocedure bevatten 4 geluidsschermen, waarvan de hoogte niet opgetekend staat.

Na de hoorzitting werd meer duidelijkheid gebracht omtrent de geluidsschermen: Er worden op 2 locaties geluidsschermen voorzien: een 1ste geluidsscherm wordt voorzien vlakbij het terras, zuidelijke zijde, en 3 geluidsschermen wordt voorzien aan de zijde van de Treemblok. Er wordt voorzien in de uitvoering van de beide geluidsschermen op 2 m hoogte, waarbij wordt gekozen voor begroeibare geluidsschermen. Beide zijdes van het geluidsscherm zijn afgewerkt met kokosvezels. De geluidsschermen worden omringd met hagen en beplanting zodat ze optimaal geïntegreerd worden in de onmiddellijke omgeving. Er werden technische details en enkele voorbeeldfoto's betreffende dit type geluidsschermen bijgebracht na de hoorzitting. De plaatsing van de geluidsschermen komt tegemoet aan de bezwaren betreffende geluidshinder en zullen als specifieke voorwaarden worden opgelegd in de vergunning.

Ontsluiting en parkeren: de zone is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer andere dan landbouwvoertuigen. In deze zone mag niet geparkeerd worden.

Toetsing: De zone wordt volledig groen aangelegd, behoudens terras, en is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en landbouwvoertuigen.

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, voor wat betreft de dakvorm (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

Art. 4.4.1 §1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.*

Artikel 1 stelt dat de dakvorm verplicht is met een zadeldak, waarbij de nok parallel loopt aan de Wijnegemsesteenweg.

Het ontwerp bestaat uit een hoofdvolume met zadeldak waarbij de voorgevel en nok parallel lopen aan de Wijnegemsesteenweg. De nieuwbouw bestaat echter uit een L-vorming gebouw, zoals ook toegelaten volgens het RUP. Het achterste gedeelte van het gebouw bevat echter een plat dak. Vanop de Wijnegemsesteenweg heeft het ontworpen gebouw het uiterlijk van een langgevelhoeve, wat duidelijk de intentie was van het RUP. De achterbouw met plat dak is vanuit de Wijnegemsesteenweg echter niet zichtbaar.

In de betrokken zone zijn echter wel bijgebouwen, tot een oppervlakte van 40 m², met plat dak toegelaten.

Gelet op bovenstaande elementen kan gesteld worden dat de voorgestelde afwijking het toepassingsgebied van artikel 4.4.1. niet overschrijdt. Het beoogde uitzicht vanop de Wijnegemsesteenweg wordt bekomen. De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het RUP, het betreft een beperkte afwijking, waarbij slechts een achterliggend gedeelte van het gebouw een plat dak bevat.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door Inter d.d. 23 februari 2017.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(...)

Er hoeft geen milieueffectenrapport worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Verder blijkt uit de beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie d.d. 03/01/2014 omtrent het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP

Zonevreemde bedrijven en recreatie dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

(...)

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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 al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

De aanvraag is gelegen ten westen van de gemeente Schilde, aan een belangrijke invalsweg, de Wijnegemsesteenweg en de Treemblok.

Aan de overzijde van de straat situeert zich een woonwijk met open bebouwingen. Ten zuidwesten van het perceel (overzijde Treemblok) is er eveneens een woonwijk met enkele open eengezinswoningen. De noordelijke zijde van het perceel wordt begrensd door open ruimte (weiland).

Toelichting

Art. 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt: (...)

Aangezien de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat waaraan de aanvraag hoofdzakelijk voldoet wat betreft de bestemming en inrichting, volstaat de toets aan de verordenende voorschriften van het RUP als ruimtelijke afweging.

Van de dakvorm kan op een geldige wijze worden afgeweken.

Principieel kan de voorgestelde functie worden toegelaten (conform bestemming RUP), echter enkel indien de draagkracht van het perceel en de omgeving niet wordt overschreden.

De zaal bevat een oppervlakte van 211,56 m², de veranda 114,83 m², de lounge 40,48 m² en de bar 86,66 m². Een zaal van dergelijke grootte heeft zittend een capaciteit van minimaal 191 personen (zittend diner 1,7 m²/pers) en niet-zittend van minimaal 326 personen (niet-zittend 1 m²/pers). In deze berekening werden enkel de zaal en veranda mee gerekend.

Er zal m.a.w. een zeer andere dynamiek teweeg worden gebracht met de beoogde activiteiten, waar omzichtig mee dient omgesprongen te worden, zeker gelet op het residentiële, groene karakter van de omgeving.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op de site, voor de voorgestelde functie.

Het ontwerp bevat 63 parkeerplaatsen en 20 stallingsplaatsen voor fietsen. Het RUP bevat geen parkeernormen, ook beschikt de gemeente niet over een parkeerverordening. In het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt een norm gehanteerd van 10 m² per auto. Bij de totale oppervlakte van de verblijfsruimtes worden de zaal, de veranda, bar, lounge en het terras meegerekend. De aanvrager geeft aan dat het in geen geval de bedoeling om de ruimte zowel binnen als buiten tegelijkertijd volledig te benutten met tafels. Wanneer de tafels binnen gedekt staan voor een feest, dan zal het terras buiten gebruikt worden om bv. te aperitieven. Het is in elk geval geen e/en verhaal waarbij binnen en buiten alles met tafels wordt gedekt.

Gelet op de bijkomende toelichting van de aanvrager, wordt voor de berekening van de oppervlakte aan verblijfsruimte de zaal, bar, lounge en veranda meegeteld. Hetgeen nog ruim is aangezien de lounge, volgens de gegevens van de aanvrager, enkel als ontvangstruimte zal dienen. Deze totale oppervlakte bedraagt 453,53 m². Indien de norm van de gemeente wordt toegepast, dienen afgerond 46 parkeerplaatsen worden voorzien. De aanvraag voldoet hier ruimschoots aan.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de mogelijke mobiliteitseffecten van het project niet aanzienlijk zijn en dat de toekomstige verkeersafwikkeling nauwelijks zal veranderen doordat het aandeel in de piekuren zeer beperkt is.

Het perceel is enkel bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de Wijnegemsesteenweg, zoals ook verplicht wordt opgelegd in het RUP. Er wordt een inrit voorzien voor in- en uitrijdend verkeer met een breedte van 6 m, op een afstand van circa 8 m van de rechterperceelsgrens.

Achteraan het gebouw, aan de rechterzijde, wordt een garage met goederenlift voorzien. Leveringen worden voorzien langs deze zijde.

De aangevraagde feestzaal betreft echter een schaalvergroting teweeg t.o.v. de reeds vergunde functie als taverne. Er dient nagegaan te worden of de omgeving de extra mobiliteit op een kwalitatieve wijze kan verwerken en wat de impact zal zijn op de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid.

Na de hoorzitting werd een mobiliteitstoets bezorgd, uitgevoerd door Vectris cvba. In de studie werd een overzicht van de mogelijke activiteiten (huwelijksreceptie, huwelijksfeest, bedrijfsevent, familiefeest, doopfeest, communiefeest, koffietafel, seminarie, workshop) opgenomen, met daaraan gekoppeld het aantal te verwachten bezoekers. Er zijn voldoende autostalplaatsen en fietsstalplaatsen voorzien op het eigen terrein. Voor een uitbating van feesten tot 176 personen of voor de uitbating van een restaurant tot 150 personen wordt de capaciteit van de parking niet overschreden. De bijgebrachte mobiliteitstoets toont aan dat de parkeerbehoefte van zowel bewoners, tewerkgestelden als bezoekers opgevangen wordt op het eigen terrein.

De Wijnegemsesteenweg betreft een lokale weg type I (verbindingsweg). De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau, de aanvullende functie is toegang geven. Het aantal verkeersbewegingen per uur dat er bij komt, zal de verkeersleefbaarheid en veiligheid niet in het gedrang brengen.

De inplanting van het gebouw is bewust gekozen, om de hinderaspecten naar de omwonenden toe tot het minimum te beperken.

De L-vorm zorgt ervoor dat het volume op een ruime afstand tot de rooilijn van de Treemblok wordt ingeplant, zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing. Aan de rechterzijde van het perceel bevindt er zich een weiland, zonder bebouwing.

Betreffende de mogelijke geluidshinder van de feestzaal moet vastgesteld worden dat deze feestzaal dient te voldoen aan de geldende VLAREM geluidsnormen.

De specifieke inplanting, in L-vorm, uiterst rechts op het perceel, en het bijkomend aanbrengen van enkele geluidsschermen zorgen er voor dat stedenbouwkundig de nodige maatregelen werden genomen om geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Het eerste geluidsscherm wordt voorzien vlak naast het terras, aan de zijde van de Treemblok. Het tweede geluidsscherm wordt voorzien aan de zijde langs de Treemblok. Beide geluidsschermen zullen in de hoogte en de breedte ingepakt worden door beplanting (meer specifiek met hagen) waardoor het geheel groen oogt en geen visuele hinder t.o.v. de omgeving zal veroorzaken.

De leveringen zullen gebeuren langs de Wijnegemsesteenweg, langs de rechterzijde van het perceel. Ook zullen de glas- en afvalcontainers aan de rechterzijde van het gebouw staan.

Ook de grote afstanden van de nieuwbouw tot de perceelsgrenzen, zorgen ervoor dat mogelijke geurhinder tot het minimum beperkt zal blijven. Ook de keuken is gesitueerd aan de rechterzijde van het project, weg van de bestaande bebouwing.

BESLUIT

Artikel 1 – Het beroep van De Zeven Schaken, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 19 juni 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Schilde, waarbij de vergunning tot het aanpassen van eerder verkregen vergunning wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Wijnegemsteenweg 101, afdeling 3, sectie C, nrs. 98 G, 98 H, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend, overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder volgende voorwaarden:

- Volgende adviezen maken integraal deel uit van de vergunning en dienen strikt nageleefd te worden: (...)*
- Het vellen van de bomen dient te gebeuren volgens het kapplan d.d. 9 oktober 2017 (plan nr. 2488/01).*
- De aanplanting van de bomen en verdere groenaanleg dient te gebeuren volgens het beplantingsplan d.d. 14 juli 2017 (plan nr. 2488/03). De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplantingen te doen slagen. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. De bomen dienen te volle wasdom te worden gebracht. Bij uitval dienen tijdens het eerstvolgende plantseizoen de eventueel opengevallen plaatsen te worden ingevuld.*
- De geluidsschermen dienen uitgevoerd te worden zoals ingetekend op het masterplan d.d. 14 juli 2017, met een hoogte van 2 m, afgewerkt met kokosvezels.*
- De buitenaanleg dient te gebeuren volgens het masterplan d.d. 14 juli 2017.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde en de gemeente Schilde, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vorderen met een aangetekende brief van 10 januari 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0346-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

In hun verzoekschrift steunen de verzoekende partijen hun belang op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Zij vrezen, als burens van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, geluids- en mobiliteitshinder, onder andere doordat te weinig parkeerplaatsen voorzien worden. Volgens de verzoekende partijen zorgt de bestreden beslissing ook voor ontoelaatbare hinder omdat ze de uitbating van een feestzaal toelaat. De rustige en groene leefomgeving en de nachtrust van de verzoekende partijen zal verstoord worden.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Volgens haar vloeit de voorgehouden hinder niet voort uit de bestreden beslissing, maar uit het eerder goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven en recreatie' van de gemeente Schilde. Dit RUP bestemt het perceel van de aanvraag tot een zone voor horeca-activiteiten.

Daarnaast is de verwerende partij van oordeel dat de verzoekende partijen zich wat de mobiliteitshinder betreft ten onrechte baseren op het gegeven dat alle bezoekers zich met een eigen wagen zullen verplaatsen. De verwerende partij verwijst naar de mobiliteitstoets, die stelt dat de mogelijke mobiliteitseffecten niet aanzienlijk zullen zijn. Ook de vermeende geluidsoverlast is volgens de verwerende partij niet voldoende om een belang aan te tonen, omdat het L-vormige gebouw zo rechts mogelijk op het perceel voorzien is zodat de afstand tot de nabijgelegen woningen zo groot mogelijk is.

Tenslotte tast de aanvraag volgens de verwerende partij de groene en residentiële leefomgeving niet aan omdat voorzien wordt in een herbeplanting met 23 bomen, er een haag langsheen de Wijnegemsteenweg en Treemblok en omdat de parking volledig geïntegreerd wordt in de tuinaanleg. De verzoekende partijen konden verwachten dat het perceel zou ingericht worden conform de voorschriften van het RUP.

3.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen de eerder verleende bouwvergunning van 19 december 2013 voor de heropbouw na brand van het gebouw niet aangevochten hebben en dat zij evenmin bezwaar hebben ingediend tegen het RUP van 2015. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet op redelijke wijze het bestaan van hinder of nadelen aannemelijk maken.

Volgens de tussenkomende partij woont de eerste verzoekende partij niet in een rustige buurt, aangezien zij langs de Wijnegemsteenweg woont, die een belangrijke verbindingsweg vormt en voor continu verkeerslawaaï zorgt.

Van parkeeroverlast kan volgens de tussenkomende partij geen sprake zijn omdat voorzien wordt in een private parking op het perceel. De geluidsoverlast wordt evenmin aannemelijk gemaakt. De tussenkomende partij stelt dat de normen op alle vlakken strikt gerespecteerd worden en dat het feesten *“helemaal niet van het soort [is] dat zo dramatisch wordt voorgehouden”*. Er worden ook talrijke groenmaatregelen voorzien.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat zij zich niet louter op hun nabuurschap beroepen. Zij zetten in hun verzoekschrift op concrete wijze uiteen welke hinder en nadelen zij dreigen te ondervinden. De hinder is het rechtstreeks gevolg van het optrekken van de feestzaal zoals die door de bestreden beslissing wordt vergund. De stelling van de verwerende partij, dat het ruimtelijk uitvoeringsplan het causaal verband tussen de hinder en de bestreden beslissing doorbreekt, kan niet gevolgd worden.

De verzoekende partijen herhalen dat zij geconfronteerd zullen worden met mobiliteitshinder en dat het aantal voorziene parkeerplaatsen bij ieder evenement ontoereikend zal zijn. Zij wijzen op de verschillende maximale persoonsbezettingen in de mobiliteitstoets enerzijds en de bestreden beslissing anderzijds. Bovendien gaat de mobiliteitstoets uit van *‘geraamde activiteiten’* voor de berekening van de maximale capaciteit. Het is eigenaardig dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing baseert op een geraamd cijfer.

De aanplanting van bomen en een haag verhindert niet dat de woonkwaliteit en het woongenot van de verzoekende partijen in het gedrang worden gebracht door de inplanting en de uitbating van de feestzaal. De verzoekende partijen besluiten dat zij hun belang afdoende aantonen.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO zoals dit gold op het moment van het instellen van het verzoekschrift in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven. Tegelijk zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

De verzoekende partijen tonen in het verzoekschrift met foto's aan dat zij beiden nabij het perceel wonen dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Zij zetten concreet uiteen welke hinder zij vrezen te zullen ondervinden en wijzen in het bijzonder op geluids- en mobiliteitshinder.

Het feit dat de verzoekende partijen zowel de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning als het gemeentelijk RUP niet hebben aangevochten, doet geen afbreuk aan hun huidige belang. Die zienswijze komt erop neer dat het RUP alle aandachtspunten op uitputtende wijze zou regelen en niet de minste appreciatiemarge aan het vergunningverlenend bestuur meer zou laten, hetgeen *in casu* niet het geval is.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat op het perceel 'de Lindenhoeve' gevestigd was, een taverne-restaurant met kinderspeeltuin. De verzoekende partijen verzetten zich in huidige procedure in het bijzonder tegen de feestzaal die met de huidige bestreden vergunning mogelijk gemaakt wordt. De eerder verleende vergunning van 2013 is beperkt tot een taverne met woonhuis en weigert de vergunning voor een feestzaal.

Bovendien beroepen de verzoekende partijen zich in hun eerste middel expliciet op het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, omdat zij menen dat de huidige aanvraag strijdig is met het stedenbouwkundig voorschrift dat een dancing in de zone voor horeca-activiteiten uitsluit. Het is aldus duidelijk dat de verzoekende partijen zich *in se* niet verzetten tegen de bestemming die in het RUP mogelijk gemaakt wordt, maar dat de uitbating zoals aangevraagd in hun ogen strijdt met de voorschriften van het RUP. Zij verbinden de ingeroepen hinder aan de huidige bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

C. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 1.1 van deel 2.2 van het RUP 'Zonevreemde bedrijven en recreatie', van de artikelen 4.3.1, 4.4.1, §1 en 4.7.21, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de et van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In hun eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat het gemeentelijk RUP 'Zonevreemde bedrijven en recreatie' het essentiële beoordelingskader vormt voor de aanvraag. Als het RUP leemtes laat of onduidelijkheden vertoont, moet de vergunningverlenende overheid terugvallen op de aandachtspunten en criteria die in het kader van de goede ruimtelijke ordening moeten onderzocht worden.

Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij de voorschriften uit het RUP onzorgvuldig en foutief geïnterpreteerd. Bovendien rust op de verwerende partij een verzwaarde motiveringsplicht, aangezien zij in 2013 een vergunning weigerde voor de uitbating van een feestzaal op het betrokken perceel, onder meer wegens schending van de goede ruimtelijke ordening. Ook de eerdere weigeringsbeslissing door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde verplicht tot een striktere motiveringsplicht.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij terecht gesteld dat ieder lokaal met dansgelegenheid onder de definitie van een *'dancing'* valt, maar zij heeft nadien nagelaten om de werkelijke bestemming van het aangevraagde na te gaan en te onderzoeken of de bestemming onder de uitzonderingsbepaling van artikel 1.1 van deel 2.2 van het RUP valt, die een dancing verbiedt.

De verzoekende partijen menen dat de in de aanvraag vermelde zaal ontegensprekelijk een feestzaal is, en dat de verwerende partij dit ook zo had moeten kwalificeren. Ten onrechte heeft de verwerende partij uit de omschrijving, die door de tussenkomen partij in de aanvraag gegeven werd, afgeleid dat de *'drank of eetactiviteiten'* centraal staan en niet de *'dansgelegenheid'*. Uit haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening blijkt dat de verwerende partij stelt dat de aanvraag hoofzakelijk voldoet aan de bestemmingsvoorschriften. Volgens de verzoekende partijen kan het ongeschikt karakter van de feestzaal/dancing een schending van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP niet beletten. Ook het gebruik van de feestzaal op afspraak of voor privé-aangelegenheden is in dit opzicht niet relevant.

Daarnaast heeft de verwerende partij ten onrechte de voorgeschiedenis niet betrokken bij de interpretatie van het RUP. In het verleden hebben de uitbaters verscheidene malen zonder succes geprobeerd een vergunning te bekomen voor het uitbaten van een feestzaal. De bestreden beslissing haalt de toelichtingsnota bij het RUP aan waarin sprake is van het *'bestendigen'* van de horeca-activiteiten. De bestaande activiteit wordt in de nota omschreven als een taverne-restaurant met woning, met achteraan een terras met speeltuin. Hieruit volgt volgens de verzoekende partijen dat het begrip *'dancing'* niet anders geïnterpreteerd kan worden dan iedere activiteit die verregaander is dan een taverne-restaurant met speeltuin.

In het tweede middelonderdeel argumenteren de verzoekende partijen dat de motivering van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk en niet afdoende is, in het bijzonder omdat de verwerende partij in 2013 een minder verregaande aanvraag weigerde wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij kan niet volstaan met een verwijzing naar de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het RUP bij te toets aan de in de omgeving bestaande toestand zonder enige inhoudelijke beoordeling.

Zij heeft volgens de verzoekende partijen evenmin de functionele inpasbaarheid afdoende beoordeeld, omdat zij enkel verwijst naar de nieuwe dynamiek die in de omgeving zal ontstaan, zonder *in concreto* de inpasbaarheid te beoordelen.

Ook de parkeeroverlast achten de verzoekende partijen onvoldoende beoordeeld, omdat de verwerende partij zich louter baseert op verklaringen van de tussenkomen partij om te concluderen dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn. De verzoekende partijen storen zich vooral aan het feit dat het buitenterras niet meegenomen wordt bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Ook had de verwerende partij moeten motiveren waarom zij de gebruikte gemeentelijke parkeernorm in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening.

In een vierde punt hekelen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing zich baseert op een mobiliteitstoets die uitgaat van de tussenkomende partij, zonder dit extern advies zorgvuldig te onderzoeken. Nochtans is de mobiliteitstoets gebaseerd op een foutieve capaciteit van de zaal. Ook de geschatte aantallen bezoekers worden in de mobiliteitstoets onderschat. Bovendien motiveert de verwerende partij niet waarom zij afwijkt van het negatief advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar.

Als vijfde element stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet concretiseert in welke mate de inplanting de hinderaspecten naar omwonenden toe beperkt.

In het zesde en laatste punt argumenteren de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet verduidelijkt wat een aanvaardbaar niveau van geluidshinder is. Door het gebruik van vage bewoordingen onttrekt de verwerende partij zich aan haar motiveringsplicht. Daarbij lijkt de verwerende partij de aan het ontwerp toegevoegde geluidsschermen te aanvaarden als een adequate wijze om de geluidshinder aanvaardbaar te houden. Nochtans blijkt dit volgens de verzoekende partijen uit geen enkel objectief stuk. De verwerende partij heeft nagelaten om de concrete impact van de feestzaal op de nachtrust en de gezondheid van de verzoekende partijen en de omwonenden te onderzoeken. De verzoekende partijen merken op dat in de aanvraag niet voorzien wordt in akoestische isolatie.

In het derde middelonderdeel vragen de verzoekende partijen louter ondergeschikt om de wettigheid van het RUP te toetsen als er onduidelijkheid blijft bestaan over het begrip ‘*dancing*’.

2.

De verwerende partij stelt dat de aanvraag een horecazaak betreft en geen dancing. De occasionele organisatie van trouwfeesten kan bezwaarlijk een kwalificatie als dancing rechtvaardigen. De stelling van de verzoekende partijen, dat elke horecazaak waarin een feest kan georganiseerd worden, moet gecatalogeerd moet worden als een ‘*feestzaal*’ en dus als ‘*dancing*’, houdt geen steek. Als zou blijken dat de aanvrager effectief een dancing uitbaat zodat het dansen de hoofdactiviteit vormt, dan is dit volgens de verwerende partij een probleem van handhaving.

De voorgeschiedenis en de context van de aanvraag moeten volgens de verwerende partij genuanceerd worden: de wettelijke context is gewijzigd door het RUP met nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De verwerende partij heeft de aanvraag op haar eigen merites onderzocht en in alle redelijkheid kunnen vaststellen dat de aangevraagde horecazaak verenigbaar is met de nieuwe bestemmingsvoorschriften. De verwijzingen naar de toelichtingsnota kunnen niet anders doen besluiten; er wordt nergens in het RUP verordenend bepaald dat iedere activiteit verboden is die verregaander is dan een taverne-restaurant met speeltuin.

Verder argumenteert de verwerende partij dat de omgeving weldegelijk in rekening werd gebracht. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar de woonwijken in de omgeving. De planologische verenigbaarheid van de horeca-activiteiten op het perceel werd onderzocht in het kader van de opmaak van het RUP, zodat de verwerende partij kon volstaan met een toets aan de verordenende voorschriften van het RUP als ruimtelijke afweging. In de bestreden beslissing worden de verschillende voorschriften thematisch besproken.

Ook de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde wordt door het RUP toegelaten. Bijgevolg is de verwijzing naar de eerdere weigeringsbeslissing van de verwerende partij niet pertinent, omdat de planologische omstandigheden gewijzigd zijn. De bestreden beslissing motiveert waarom de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt.

Daarnaast bevat de bestreden beslissing een afdoende beoordeling en motivering over het aantal parkeerplaatsen. De verwerende partij heeft op een correcte wijze de berekening van de oppervlakte aan ‘*verbruikruimte*’ (zonder het buitenterras) en het benodigd aantal parkeerplaatsen doorgevoerd en heeft de gemeentelijke parkeernorm terecht toegepast. De devolutieve werking van het administratief beroep verhindert niet dat de verwerende partij dezelfde parkeernorm toepast als het college van burgemeester en schepenen. Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de maximale persoonsbezetting 176 personen bedraagt zodat het aantal parkeerplaatsen volstaat.

Verder stelt de verwerende partij dat de geluidshinder afdoende beoordeeld werd. In elke geval moet de horecazaak voldoen aan de VLAREM-geluidsnormen, zo niet vormt dit een probleem van handhaving. De inplanting in L-vorm en de bijkomende geluidsschermen zorgen ervoor dat de geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt wordt. De keuken en de afvalcontainers zijn gesitueerd aan de rechterzijde van het gebouw, weg van de bewoning, en ook de leveringen zullen via deze rechterzijde gebeuren. Ook de grote afstanden van de nieuwbouw tot de perceelsgrenzen zorgen ervoor dat mogelijke geurhinder tot het minimum beperkt zal blijven.

Tot slot is de eventuele onwettigheid van het RUP niet aan de orde, omdat het stedenbouwkundig voorschrift een rechtszekere en gedetailleerde bestemming bevat en duidelijk aangeeft wat in de bedoelde zone mogelijk is.

3.

Wat het eerste middelonderdeel betreft, stelt de tussenkomende partij dat het RUP gedetailleerde bepalingen bevat en dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geacht wordt hierin vervat te zitten. Het RUP werd niet aangevochten bij de Raad van State en is definitief. De herbestemming door het RUP van de zone betekent dat de horeca, die bestond onder de vorm van een taverne-restaurant, uitgebreid wordt naar alle mogelijke concepten van horeca behalve een dancing.

Volgens de tussenkomende partij staan restauratie- en cateringactiviteiten niet centraal in een dancing. Het is niet de bedoeling van de tussenkomende partij om een dancing te openen. Er wordt bijgevolg niet afgeweken van de bestemmingsvoorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De tussenkomende partij wil een horecazaak oprichten waarin verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden, maar waarbij dansen zeker niet kenmerkend is en niet de overhand neemt. Die gelegenheden hebben essentieel een privaat karakter, zonder vrije toegang.

De verwerende partij heeft de aanvraag volledig onderzocht en terecht inpasbaar gevonden in de functionele bestemming van het RUP. Er is geen sprake van een verzwaarde motiveringsplicht door de eerdere weigeringsbeslissing van 2013, omdat het ruimtelijke uitvoeringsplan in 2015 tussengekomen is. Het RUP verlicht net de noodzaak tot motivering.

Verder is de stelling van de verzoekende partijen over het bestendigen van de horeca-activiteiten onjuist. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voert een herbestemming door: horeca-activiteiten met uitzondering van een dancing. Het begrip horeca wordt volgens de tussenkomende partij daarbij verruimd en tegelijkertijd door één uitzondering beperkt. Deze uitzondering (dancing) moet beperkend worden geïnterpreteerd.

Het tweede middelonderdeel van de verzoekende partijen is volgens de tussenkomende partij eveneens ongegrond. In het RUP is aan de bestaanbaarheid met de goede ruimtelijke ordening een verordenend kader met bijzondere voorschriften meegegeven. De verwerende partij heeft dit zorgvuldig en juist beoordeeld. De verwijzing door de verzoekende partijen naar de eerdere geweigerde vergunning is niet dienstig.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij niet louter verwezen naar het RUP en werd de aanvraag uitvoerig getoetst aan de voorschriften. De mobiliteitshinder en het aantal parkeerplaatsen zijn afdoende beoordeeld. Het buitenterras dient inderdaad niet in de berekening voor het aantal parkeerplaatsen betrokken te worden. De maximumbezetting van de zaak is niet de optelsom van alle ruimtes, omdat de tussenkomenende partij geen gelijktijdig gebruik van de volledige oppervlakte als verbruiksruimte voorziet: het besloten gezelschap zal zich tijdens alle gelegenheden van de ene ruimte naar de andere verplaatsen. De mobiliteitstoets toont aan dat het aantal parkeerplaatsen voldoende is. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de motivering hierover feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Daarbij is de tussenkomenende partij van mening dat het gebruik van de gemeentelijke parkeernorm getuigt van een bijzondere aandacht voor de gemeentelijke benadering van de problematiek en het belang van het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar. De verzoekende partijen vergissen zich waar zij stellen dat de parkeernorm zelf in overeenstemming moet zijn met de goede ruimtelijke ordening; het is de aanvraag die er mee moet overeenstemmen.

Daarnaast stelt de tussenkomenende partij dat de mobiliteitstoets concreet verschillende scenario's van tafelschikkingen uitwerkt, gericht op een maximaal aantal genodigden binnen de beperkte oppervlakte van de zaal. Hieruit blijkt afdoende dat in alle parkeerbehoeften voorzien zal worden op het perceel zelf. De aanvraag stelt dit zeer duidelijk en in de bestreden beslissing wordt dit correct beoordeeld.

De inplanting en de goede ligging op het perceel ten opzichte van de woningen komt in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening afzonderlijk aanbod. Aldus maakt de inplanting een geïntegreerd onderdeel uit van de motivering en kan deze niet op zichzelf als niet afdoende worden beschouwd.

Wat de geluidshinder betreft, wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gewezen op de VLAREM-normen. Daarnaast heeft de verwerende partij bijkomende geluidsschermen als voorwaarde opgelegd. Bovendien had de tussenkomenende partij in haar beroepschrift voorgesteld om nog andere voorwaarden op te leggen, zoals het verbod om na 22 uur muziek te spelen en het laten uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Toch is geoordeeld dat de opgelegde voorwaarde afdoende is om eventuele geluidshinder te vermijden.

Over het derde middelonderdeel en de eventuele onwettigheid van het RUP, argumenteert de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen de visie van het RUP foutief parafraseren. Het RUP heeft als doel rechtszekerheid te creëren voor zonevreemde bedrijven, recreatie en overige functies in de deelplannen. Een eventuele schending van algemene beginselen van behoorlijk bestuur, is gebaseerd op een foutieve lezing van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij en de tussenkomenende partij met hun argumentatie rond de semantiek van het woord '*dancing*', de essentie van de zaak uit de weg gaan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft enkel de aanwezige horeca-activiteiten willen bestendigen. Dancings, lokalen met dansgelegenheid, zijn door het RUP uitgesloten omdat zij niet thuishoren in de residentiële, rustige en groene omgeving. Los van het woord '*dancing*' of '*feestzaal*', heeft het RUP de activiteit van de organisatie van dansgelegenheden verboden.

Hoe dan ook kan volgens de verzoekende partijen niet ontkend worden dat er een groot verschil bestaat tussen een taverne of restaurant enerzijds en een feestzaal anderzijds. Zij zijn van oordeel dat de verwerende partij en de tussenkomenende partij het dansen trachten te minimaliseren. Beiden hebben ook al aangegeven dat er feesten zullen plaatsvinden en dat er gedanst zal worden.

De uitbating van een feestzaal blijft ontoelaatbaar, ook al is de planologische context door het RUP gewijzigd. De toelichtingsnota stelt dat de zonevreemde gebouwen herbestemd worden in functie van de huidige activiteiten. In het licht van de vergunningsgeschiedenis blijkt duidelijk dat een feestzaal nooit toegelaten is geweest.

De verzoekende partijen stellen dat er weldegelijk sprake is van een verzwaarde motiveringsplicht en dat de verwerende partij het bestaan ervan niet betwist. De verzoekende partijen hebben aangetoond dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk is beoordeeld. De loutere verwijzing naar het RUP is niet voldoende gelet op de onduidelijke bestemmingsvoorschriften.

Wat de parkeernorm betreft, wijzen de verzoekende partijen op de devolutieve werking van het administratief beroep en op de eigen beoordeling die de verwerende partij moet maken. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat zij de parkeernorm aan een kritische beoordeling onderworpen heeft. Nochtans gebruikt de parkeernorm niet de maximale capaciteit van de zaal om het aantal nodige parkeerplaatsen te berekenen.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de mobiliteitstoets gebruik maakt van '*geraamde activiteiten*', en dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing aldus baseert op een fictief businessplan.

Wat de inplanting van het gebouw betreft wijzen de verzoekende partijen erop dat de L-vorm het geluid zal versterking in de richting van de woonwijk. Uit de bestreden beslissing blijkt niet in welke mate de inplanting rechts op het perceel een aanzienlijk verschil in geluidshinder zou opleveren. Evenmin zijn de geluidsschermen afdoende, omdat er geen noodzakelijke technische specificaties opgenomen zijn. Nochtans hangt de efficiënte van een geluidsscherm af van verschillende factoren.

Op basis van het onderzoek CurieuzeNeuzen Vlaanderen, argumenteren de verzoekende partijen nog dat de luchtkwaliteit in het gedrang zal komen. Bij elk evenement zal er een piekinstroom of piekuitstroom zijn van wagens, met een piekvervuiling tot gevolg.

Tot slot herhalen de verzoekende partijen dat zij rechtmatige verwachtingen mogen putten uit de toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan en de herhaalde weigering om de uitbating van een feestzaal toe te staan. Zij mochten er op vertrouwen dat de uitbating van een feestzaal onder de uitzonderingsbepaling van artikel 1.1 viel. Zoniet gaan de bestemmingsvoorschriften in tegen het vertrouwens- en het rechtszekerheidsbeginsel en moet artikel 1.1 van het RUP buiten toepassing gelaten worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht moet nemen. Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening - voor zover noodzakelijk of relevant – het gezondheidsaspect mee in overweging moet worden genomen.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

4.

In de zeventig ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek, werpen de omwonenden (waaronder de verzoekende partijen) op dat zij vrezen voor mobiliteits-, parkeer- en geluidshinder. Ook de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar adviseerde ongunstig voor het aantal parkeerplaatsen. In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger te gebeuren door de verwerende partij. De verwerende partij wijst in de bestreden beslissing verder terecht op het feit dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet mag worden overschreden.

Bijgevolg diende de verwerende partij de beoordeling van de parkeerproblematiek als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger te beoordelen. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing:

“ ...

De zaal bevat een oppervlakte van 211,56 m², de veranda 114,83 m², de lounge 40,48 m² en de bar 86,66 m². Een zaal van dergelijke grootte heeft zittend een capaciteit van minimaal 191 personen (zittend diner 1,7 m²/pers) en niet-zittend van minimaal 326 personen (niet-zittend 1 m²/pers). In deze berekening werden enkel de zaal en veranda mee gerekend.

Er zal m.a.w. een zeer andere dynamiek teweeg worden gebracht met de beoogde activiteiten, waar omzichtig mee dient omgesprongen te worden, zeker gelet op het residentiële, groene karakter van de omgeving.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op de site, voor de voorgestelde functie.

Het ontwerp bevat 63 parkeerplaatsen en 20 stallingsplaatsen voor fietsen. Het RUP bevat geen parkeernormen, ook beschikt de gemeente niet over een parkeerverordening. In het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt een norm gehanteerd van 10 m² per auto. Bij de totale oppervlakte van de verblijfsruimtes worden de zaal, de veranda, bar, lounge en het terras meegerekend. De aanvrager geeft aan dat het in geen geval de

bedoeling om de ruimte zowel binnen als buiten tegelijkertijd volledig te benutten met tafels. Wanneer de tafels binnen gedekt staan voor een feest, dan zal het terras buiten gebruikt worden om bv. te aperitieven. Het is in elk geval geen e/en verhaal waarbij binnen en buiten alles met tafels wordt gedekt.

Gelet op de bijkomende toelichting van de aanvrager, wordt voor de berekening van de oppervlakte aan verblijfsruimte de zaal, bar, lounge en veranda meegeteld. Hetgeen nog ruim is aangezien de lounge, volgens de gegevens van de aanvrager, enkel als ontvangstruimte zal dienen. Deze totale oppervlakte bedraagt 453,53 m². Indien de norm van de gemeente wordt toegepast, dienen afgerond 46 parkeerplaatsen worden voorzien. De aanvraag voldoet hier ruimschoots aan.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de mogelijke mobiliteitseffecten van het project niet aanzienlijk zijn en dat de toekomstige verkeersafwikkeling nauwelijks zal veranderen doordat het aandeel in de piekuren zeer beperkt is.

(...)

Na de hoorzitting werd een mobiliteitstoets bezorgd, uitgevoerd door Vectris cvba. In de studie werd een overzicht van de mogelijke activiteiten (huwelijksreceptie, huwelijksfeest, bedrijfsevent, familiefeest, doopfeest, communiefeest, koffietafel, seminarie, workshop) opgenomen, met daaraan gekoppeld het aantal te verwachten bezoekers. Er zijn voldoende autostalplaatsen en fietsstalplaatsen voorzien op het eigen terrein. Voor een uitbating van feesten tot 176 personen of voor de uitbating van een restaurant tot 150 personen wordt de capaciteit van de parking niet overschreden. De bijgebrachte mobiliteitstoets toont aan dat de parkeerbehoefte van zowel bewoners, tewerkgestelden als bezoekers opgevangen wordt op het eigen terrein.

...

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij de stelling van de tussenkomende partij volgt dat het buitenterras met een oppervlakte van 322.67 m², niet moet meegerekend worden bij de beoordeling van het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen. Hiermee gaat zij in tegen de zienswijze van de gemeentelijk mobiliteitsambtenaar. De verwerende partij laat echter na op basis van een eigen onderzoek te motiveren waarom zij dat aanvaardbaar vindt; zij verwijst enkel naar de verklaringen van de tussenkomende partij dat het terras niet gelijktijdig met de zalen binnen zal gebruikt worden. Hierbij neemt de verwerende partij letterlijk de bewoordingen van de tussenkomende partij over *“dat het geen en/en verhaal betreft”*. Gelet op de ingediende bezwaren en het ongunstig advies, had de verwerende partij concreet moeten motiveren waarom zij de verklaringen van de tussenkomende partij geloofwaardig acht. De Raad stelt overigens vast dat geen maximum-bezetting wordt opgelegd, zodat de aannahme van de verwerende partij niet verifieerbaar is en louter steunt op een eenzijdig en niet-afdwingbaar standpunt van de tussenkomende partij.

Bovendien lijkt de verwerende partij in de bestreden beslissing in eerste instantie uit te gaan van een hogere capaciteit van het project, en vermeldt zij 191 (zittende) personen, vooraleer zij overgaat tot de beoordeling van de parkeerdruk van 176 personen, het aantal dat in de mobiliteitstoets vooropgesteld wordt. Er wordt in de bestreden beslissing niet verduidelijkt hoe beide aantallen zich tot elkaar verhouden.

5.

Ook de mobiliteitstoets vermeldt het terras niet en gaat uit van de veronderstelling dat het terras steeds alternatief, nooit cumulatief met de zalen binnen zal gebruikt worden. De mobiliteitsimpact van de situatie waarbij het terras samen met de zalen binnen gebruikt wordt, wordt niet onderzocht. Verder werkt de mobiliteitstoets met verschillende aannames, zoals bijvoorbeeld dat de werknemers en eventueel aanvullende obers met de fiets of al *carpoolend* zullen komen. Gelet op

het feit dat het totaal aantal parkeerplaatsen al maximaal bezet is, rekening houdend met de capaciteit van de feestzaal, is het niet onaannemelijk dat, indien bijvoorbeeld werknemers toch elk met hun eigen wagen zullen komen, er niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn.

Zelfs in de veronderstelling dat werknemers en obers met de fiets of al *carpoolend* zullen komen, rekent de mobiliteitstoets op 4 parkeerplaatsen 'in het noorden' bij de personeelsingang. Uit het masterplan blijkt dat de ruimte opzij van het gebouw maar 3,5 m breed is en dus niet veel parkeermogelijkheden biedt. Los van de vraag of het *de facto* innemen van verharde ruimte voldoet aan de criteria van het RUP dat alle parkeergelegenheid op het perceel moet opgevangen worden, lijkt het bovendien ook aannemelijk dat de daar geparkeerde auto's de leveringstransporten zullen hinderen en de toegang tot de goederenlift zullen bemoeilijken. Bijgevolg had de verwerende partij de zorgvuldigheid van de mobiliteitstoets beter moeten beoordelen.

6.

In de weigeringsbeslissing van de gemeente Schilde wordt vermeld dat het onduidelijk is hoe de geluidshinder naar de omwonenden toe zal worden beperkt.

Naast de mobiliteitstoets werden ook de technische specificaties van de geluidsschermen na de hoorzitting door de tussenkommende partij aan de verwerende partij bezorgd. Aldus staat vast dat documenten die essentieel waren voor de beoordeling van de aanvraag en die betrekking hebben op de hinderelementen die door de verzoekende partijen en de omwonenden expliciet opgeworpen zijn, pas op het einde van de administratieve procedure aan het dossier werden toegevoegd. In de bestreden beslissing wordt niet gepreciseerd, laat staan aangetoond, in welke mate deze geluidsschermen de geluidshinder zullen beperken.

7.

Tot slot blijkt uit het dossier ook dat de vergunningsaanvraag een omvangrijke voorgeschiedenis kent. In 2013 weigerde de verwerende partij de vergunning wat de aanleg van een feestzaal betrof, omdat de feestzaal een grotere impact op de omgeving had dan de voorheen aanwezige taverne. Aangezien de verwerende partij nu wel een dergelijke feestzaal vergunt, dient zij de bestreden beslissing extra zorgvuldig te motiveren. Het intussen tot stand gekomen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ontslaat de verwerende partij niet van haar verplichting om het aangevraagde te beoordelen in het licht van de goede ruimtelijke ordening. De loutere aanname dat het RUP de criteria van de goede ruimtelijke ordening afdoende regelt, wordt niet aangetoond en wordt door de Raad niet bijgetreden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, 4.3.2, §2*bis* en 4.3.2, §3*bis* van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van artikel 2, §1 in samenlezing met bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013 (hierna: MER-besluit), en van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partijen motiveert de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot een algemene verwijzing naar de MER-screeningsnota, waaruit moet blijken dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Aangezien de verwerende partij geen effectieve toetsing aan de criteria uit bijlage II van het DABM doorvoert, is de MER-toets niet afdoende.

2.

De verwerende partij antwoordt dat een project-MER-screeningsnota in de regelgeving is opgevat als een essentieel instrument voor een correcte inschatting van de aan een project potentieel verbonden milieueffecten. Het aanvraagdossier bevat een project-MER-screeningsnota die ter inzage werd gelegd tijdens het openbaar onderzoek.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij zich gesteund op de MER-screeningsnota en heeft daarnaast een eigen onderzoek verricht naar de wateraspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten. Zij is van oordeel dat zij op basis van de voorafgaande beoordeling uit de project-MER-screeningsnota en op basis van haar eigen beoordeling kon beslissen of er al dan niet een project-MER had moeten worden opgesteld. Bovendien wordt door de verzoekende partijen niet aangetoond dat hun belangen geschaad zijn, want de milieueffecten werden in de bestreden beslissing weldegelijk onderzocht.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de bestreden beslissing de kenmerken van het project en de omgeving uitvoerig behandelt en in het bijzonder de mogelijke effecten van het project op de omgeving, wat de essentie van de milieuscreening uitmaakt. De verwerende partij heeft aan de hand van de relevante criteria uit de richtlijn, een eigen onderzoek gevoerd naar de eventueel aanzienlijke milieueffecten.

Volgens de tussenkomen partij was een project-MER-screeningsnota niet vereist omdat het project niet valt onder bijlage III van het MER-besluit van 10 december 2004. Verder mocht de verwerende partij oordelen dat geen milieueffectrapport voor het project noodzakelijk was, omdat bij de opmaak van het recente gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geoordeeld was dat de opmaak van een plan-MER niet nodig was. Aangezien de Dienst Milieueffectrapportagebeheer geoordeeld heeft dat een plan-MER niet vereist is, komt dit volgens de tussenkomen partij neer op een goedkeuring van een plan-MER voor een project met vergelijkbare effecten.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat de tussenkomen partij zich vergist door te stellen dat geen MER-screeningsnota nodig was, omdat zij ten onrechte verwijst naar criteria die betrekking hebben op bijlage II van het MER-besluit. *In casu* is echter bijlage III van toepassing, wat door partijen voor het overige niet betwist wordt. Als het project onder bijlage III van het MER-besluit valt, dan moet de verwerende partij op basis van de screeningsnota het project toetsen aan de criteria opgenomen in bijlage II van het DABM. De bestreden beslissing beperkt zich tot een louter formele verwijzing naar de MER-screeningsnota. Dit is geen afdoende beoordeling.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.2, §2bis DABM bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde

categorieën van projecten aanwijst “waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”.

Het op de zaak toepasselijke artikel 4.3.3, §2 DABM luidt als volgt:

“...

§2. In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen.

...”

Artikel 4.7.14/1, §§ 1 en 2 VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt:

“...

§1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

...”

Het geciteerde artikel 4.7.14/1, §2 VCRO is het resultaat van de wijziging bij artikel 54 van het decreet van 1 maart 2013 houdende diverse bepalingen inzake landbouw, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereidingen, heeft de decreetgever de screeningsvoorwaarden op de in artikel 4.3.3, §3 DABM bepaalde ontheffingsvoorwaarden naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting afgestemd (MvT, *Parl.St.* VI.Parl., 2012-13, nr. 1863/1, 25). Als screeningsvoorwaarde wordt het bestaan van een goedgekeurd plan-MER betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd, toegevoegd. De gewijzigde regeling is op 29 april 2013 in werking getreden.

De beslissing dat er een MER over het project opgesteld moet worden, heeft luidens artikel 4.7.14/1, §3, eerste lid VCRO van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg.

Bijlage III bij het MER-besluit bepaalt de categorieën van projecten waarvoor in overeenstemming met artikel 4.3.2, §2bis en §3bis DABM een project-MER of een project-MER-screeningsnota opgesteld moet worden.

Een project-MER-screeningsnota is in de regelgeving opgevat als een gemotiveerde nota op basis waarvan de initiatiefnemer moet aantonen ofwel 1) dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, ofwel 2) dat er vroeger al een plan-MER goedgekeurd werd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER goedgekeurd werd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten in vergelijking met de bestaande rapportages. De nota is een essentieel instrument voor een correcte inschatting van de aan een project potentieel verbonden milieueffecten en dientengevolge van de toepasselijkheid van de plicht tot het opstellen van een project-MER.

Op grond van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet moet het vergunningverlenend bestuur aan de hand van de screeningsnota expliciet en concreet motiveren waarom de aanvraag niet aan de plicht tot opmaak van een project-MER onderworpen is. De formele motiveringsplicht gebiedt dat die motieven in de vergunningsbeslissing zelf terug te vinden zijn, niet in een *a posteriori* verantwoording in procedurestukken.

Ook de toepassing van de screeningsvoorwaarde van een al goedgekeurd project-MER of plan-MER om te besluiten dat de opmaak van een project-MER niet vereist is, moet berusten op een op de screeningsnota gesteunde motivering die afdoende duidelijk maakt waarom het bestaand MER een actuele, relevante maatstaf is om de milieueffecten van de aanvraag in te schatten en een nieuw project-MER geen meerwaarde biedt.

Zoals blijkt uit artikel 4.7.21, §1 VCRO, komt het de verwerende partij in graad van administratief beroep toe de aanvraag, zowel uit het oogpunt van de rechtmatigheid als de opportuniteit, aan een nieuw onderzoek te onderwerpen, de samenstelling van het aanvraagdossier inbegrepen.

3.

Het aanvraagdossier bevat een project-MER-screeningsnota die rubriek 10, b van bijlage III bij het MER-besluit als grondslag voor de screening opgeeft, met name *“stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”*.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat de beslissing tot ontheffing van de plan-MER-plicht van de Dienst Milieueffectrapportage van het Departement LNE meteen bij de project-MER-screeningsnota gevoegd werd door de tussenkomende partij.

De verwerende partij beoordeelt de noodzaak tot opmaak van een milieueffectenrapport als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 (sic) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Verder blijkt uit de beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur en

Energie d.d. 03/01/2014 omtrent het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zonevreemde bedrijven en recreatie dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.
...

4.

Uit deze korte en vage motivering blijkt niet waarom de verwerende partij van oordeel is dat de opmaak van een project-MER niet noodzakelijk is. De motivering beperkt zich tot een loutere akkoordverklaring met de conclusies van de project-MER-screeningsnota. De *'kenmerken van het project'* en *'de omgeving'* worden niet beschreven of toegelicht. In welke mate deze kenmerken en de omgeving verantwoorden dat geen project-MER moet opgesteld worden, is volstrekt onduidelijk. Evenmin blijkt uit deze passage dat er een toetsing is gebeurd aan de criteria van bijlage II van het DABM.

Bovendien stelt de Raad vast dat in rubriek 12 van de project-MER-screening eenvoudig gesteld wordt dat het project geen potentiële effecten heeft op mens, natuur of landschap. Nochtans valt ook een *'toename in vervoersbewegingen en mogelijke andere effecten voor andere weggebruikers of omwonenden'* onder deze rubriek. De Raad merkt overigens op dat het advies van het Departement MOW, naar aanleiding van de aanvraag tot de plan-MER-ontheffing voor het RUP, negatief was met betrekking tot het deelplan Lindehoeve:

"Dit deelplan is reeds verkeersgenerend en zal nog verder uitgebreid worden. Een mobiliteitstoets dringt zich aan"

Gelet mede op de gerezen mobiliteitsbezwaren tijdens het openbaar onderzoek en de expliciete vraag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een mobiliteitstoets toe te voegen, kon de verwerende partij zich in de bestreden beslissing in alle redelijkheid niet beperken tot een verwijzing naar de bijgevoegde screeningsnota.

De Raad merkt ook op dat in de MER-screening evenmin wordt ingegaan op mogelijke gezondheids- en milieueffecten die kunnen veroorzaakt worden door mogelijke geluidshinder, luchtpollutie afkomstig van bijkomend autoverkeer, hoewel het verkeersgenererend effect van de aangevraagde feestzaal op het eerste gezicht gezien haar omvang en de oppervlakte van het terras evident is en verkeersbewegingen zullen toenemen.

5.

De eigenheid van de voorafgaande screening bestaat erin dat in een eerste gemotiveerde, op wettelijke criteria (bijlage II bij het DABM) gesteunde beoordeling onderzocht wordt of de aanvraag aanzienlijke milieueffecten kan hebben en dat het bestuur dan op basis van die voorafgaande beoordeling beslist of er al dan niet een project-MER opgesteld moet worden. Het komt de verwerende partij toe dit aspect in het kader van de te nemen herstelbeslissing grondig te onderzoeken. De Raad kan vooralsnog niet vooruitlopen op deze beoordeling die in eerste instantie door de verwerende partij moet gemaakt worden, maar wijst er wel op dat een inhoudelijk duidelijk gebrekkige MER-screening gebeurlijk moet gelijkgesteld worden met het ontbreken van een MER-screening en als zodanig de sanctie van onvolledigheidsverklaring van een aanvraagdossier met zich meebrengt. De MER-screeningsnota is immers een belangrijk onderdeel van de aanvraag, dat deel uitmaakt van het openbaar onderzoek en waarop mogelijke belanghebbenden zich in eerste instantie moeten kunnen steunen, zodat zij niet, bewust of onbewust, in dwaling mogen gebracht worden over de reële omvang van de milieueffecten van de betrokken aanvraag. Het louter gegeven dat de MER-screeningsnota niet voorbeslissend is en de uiteindelijke beoordeling ligt bij de vergunningverlenende overheid doet hieraan geen afbreuk.

In de bestreden beslissing wordt nog verwezen naar de beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie die stelt dat de opmaak van een plan-MER voor het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven en recreatie' niet nodig is. Hieruit lijkt de verwerende partij te argumenteren dat de beslissing tot ontheffing van een plan-MER de noodzaak tot opmaak van een project-MER afzwakt. Zij motiveert dit echter niet.

6.

De argumentatie van de verwerende partij in haar antwoordnota dat zij daarnaast een eigen onderzoek heeft verricht naar de wateraspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten, overtuigt niet. Het is niet aan de Raad om op zoek te gaan naar een mogelijke beoordeling van een toetsing van het aangevraagd project aan (bepaalde) criteria van bijlage II DABM, in andere overwegingen van de bestreden beslissing. Bovendien wordt de beoordeling van deze andere aspecten in de bestreden beslissing nergens in verband gebracht met de beoordeling of voor het aangevraagde project een project-MER moet worden opgemaakt.

Het middel is gegrond.

E. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun derde middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid en van artikel 4.2.17 VCRO, van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij argumenteren dat de verwerende partij de toelaatbaarheid van de documenten en plannen, die de tussenkomende partij pas na het openbaar onderzoek bijgebracht heeft, niet beoordeeld heeft. Nochtans zijn deze stukken doorslaggevend geweest voor de positieve beoordeling van de vergunningsaanvraag, en bevat de bestreden beslissing de voorwaarde dat de aanvraag overeenkomstig deze nieuwe stukken en plannen moet worden uitgevoerd.

Volgens de verzoekende partijen is het opleggen van voorwaarden en het aanpassen van de initiële plannen maar mogelijk als voldaan is dan de criteria uit artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. De verwerende partij heeft deze toetsing niet doorgevoerd. Het is niet duidelijk waarom de aanpassingen de aanvraag alsnog in overeenstemming brengen met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij motiveert de verwerende partij niet op welke manier de inplanting van de geluidsschermen tegemoet komt aan de bezwaren over de mogelijke geluidshinder en bespreekt de verwerende partij evenmin de technische details.

Daarnaast is artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO een uitzonderingsbepaling, die restrictief moet geïnterpreteerd worden. Deze beoordeling hangt samen met de vraag of een nieuwe openbaar onderzoek georganiseerd moet worden. De tussenkomende partij heeft een mobiliteitstoets, een beplantingsplan, een kapplan en een masterplan aan het dossier toegevoegd. Vooral het masterplan, dat voorziet in de bijkomende geluidsschermen, en de mobiliteitstoets zijn volgens de verzoekende partijen geen kennelijk bijkomstige zaken, omdat de voornaamste bezwaren van de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek net betrekking hadden op de geluids- en

mobiliteitshinder. Aldus was essentiële informatie voor de verzoekende partijen niet beschikbaar tijdens het openbaar onderzoek.

Aangezien de aanpassing van de plannen geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, had de gewijzigde aanvraag aan een nieuw openbaar onderzoek onderworpen moeten worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de decreetgever de mogelijkheid wilde geven aan vergunningverlenende overheden om plannen beperkt aan te passen en de mogelijkheden wilde verruimen als de wijzigingen tegemoet komen aan adviezen en standpunten. Zij verwijst hiervoor naar de decreetwijziging van 4 april 2014, die het mogelijk maakt om plannen aan te passen wanneer deze tegemoet komen aan adviezen, standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend. In dat geval moet de kennelijke bijkomstigheid niet meer worden aangetoond.

Het nieuwe aanplantingsplan komt tegemoet aan het ongunstig advies van de gemeentelijke milieuambtenaar. De beperktheid van de aanpassingen is duidelijk wanneer men het oorspronkelijke en het bijgebrachte plan met elkaar vergelijkt. Bijgevolg is het plan niet onverenigbaar met de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. Ook het masterplan voor de buitenaanleg met de geluidsschermen komt tegemoet aan de opmerkingen van de gemeentelijke milieuambtenaar en aan de geuite bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Na de hoorzitting heeft de tussenkomende partij slechts enkele details van de geluidsschermen verduidelijkt. De technische details van de geluidsschermen worden in de bestreden beslissing weldegelijk besproken.

Het kapplan is enkel een grafische verduidelijking, om de bezorgdheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen. Al in de stedenbouwkundige nota, die deel uitmaakt van het aanvraagdossier, wordt vermeld welke bomen gekapt zullen worden. Het kapplan duidt louter grafisch aan over welke bomen het gaat.

Tot slot heeft ook de mobiliteitsstudie niet geleid tot een wijziging van de aanvraag of een aanpassing van de plannen. Evenmin is deze studie een doorslaggevend criterium geweest om de vergunning te verlenen. Ook de mobiliteitsimpact werd reeds besproken in de stedenbouwkundige nota bij de aanvraag. Naar aanleiding van enkele vragen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, verstrekt de tussenkomende partij in een aanvullende nota enkele verduidelijkingen. Aangezien zowel de stedenbouwkundige nota als de aanvullende nota tijdens het openbaar onderzoek ter inzage lagen, hebben de verzoekende partijen hierop kunnen reageren. De mobiliteitsstudie brengt verduidelijkende gegevens aan, op vraag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij besluit dat er geen nieuw openbaar onderzoek vereist was.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat een van de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, 2° en 3° VCRO geschonden is. Daarnaast merkt zij op dat de verzoekende partijen geen wettigheidskritiek leveren op de aangepaste plannen voor het groen. Ook tonen de verzoekende partijen niet aan dat de opgelegde voorwaarden hun belangen schaden.

Verder merkt de tussenkomende partij op dat uit het openbaar onderzoek de suggestie naar voor gekomen is om een '*geluidsmuur*' aan te leggen naar de woonwijk aan Treemblok toe. Het aangepaste beplantingsplan komt tegemoet aan de adviezen van de milieu ambtenaar. Geen enkel

nieuw stuk heeft de aanvraag essentieel gewijzigd. De tussenkomen partij heeft kwalitatieve elementen bijgebracht aan de vergunning die net de rechten van de aanpalende burens vrijwaart. De wijziging is dan ook een beperkte planaanpassing. De tussenkomen partij ziet niet in hoe de uitbreiding van de tuinzone en de aanleg van geluidswerende schermen negatieve invloed kan hebben op de belangen van derden, of afbreuk kan doen aan de bescherming van de mens of het milieu, of de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen brengen hierover geen concrete elementen aan die tot een ander oordeel kunnen leiden.

Ook de mobiliteitstoets was niet essentieel om een volledige en correcte inschatting van de aanvraag mogelijk te maken. Zij heeft hoogstens het bijkomend bewijs geleverd dat het aangevraagde project maximum 63 parkeerplaatsen nodig had om te voldoen aan de voorschriften van het RUP, die stellen dat de parkeerdruk uitsluitend op het eigen terrein moet worden opgevangen.

De tussenkomen partij besluit dat een aanvrager lopende de aanvraag aanvullende gegevens en informatie ter beschikking van de vergunningverlenende overheid mag stellen, ter verduidelijking of ter reactie op een negatief advies of bezwaar.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat een planwijziging, die tegemoet komt aan ingediende bezwaren, geen vrijgeleide is om onbeperkt aanpassingen door te voeren. De verzoekende partijen zijn niet in staat geweest om na te gaan of de wijzigingen tegemoet kwamen aan hun bezwaren. Aangezien de mobiliteitstoets essentieel is geweest voor de beoordeling van de aanvraag, vormt dit een uitholling van het openbaar onderzoek.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt in de toepasselijke versie als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° (...) kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO licht voormelde wijziging als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35*):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

...”

Derhalve kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van de voorwaarde dat de ingediende bouwplannen beperkt moeten worden aangepast, zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (*Parl.St. VI.Parl., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2*). Het enkele feit dat een aanpassing van de bouwplannen noodzakelijk is om de vergunning te kunnen verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare bouwaanvraag toch vergunbaar te maken.

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel “Uitzonderingsregeling: het opleggen van voorwaarden” wordt overwogen dat *“indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde”* (*Parl.St. VI.Parl., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1*).

2.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever (in het licht van het statuut van uitzonderingsregeling) strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan de verwerende partij om afdoende

te onderzoeken in hoeverre de aanvraag *in casu* in overeenstemming kon worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het voorzien van geluidsschermen en de uitvoering van de aanvraag volgens het bijgevoegde kapplan, beplantingsplan en masterplan. De verwerende partij diende daarbij inzonderheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, respectievelijk te onderzoeken of de betreffende voorwaarde kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en als deze voorwaarde niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de opgelegde planwijziging voldoet aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de opgelegde planaanpassing 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. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebrachte plannen en stukken terloops meeneemt in haar beoordeling van de aanvraag, en specifiek in het deel met betrekking tot de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde bedrijven en recreatie'. Zij stelt eenvoudig dat deze documenten tijdens de procedure werden bijgebracht. Uit geen enkele overweging blijkt dat de verwerende partij heeft onderzocht op welke manier zij de toegestane planaanpassingen beschouwt als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO dienen de planaanpassingen immers vooreerst steeds beperkt te zijn. Zij onderzoekt het al dan niet beperkt karakter van de planaanpassingen niet.

5.

De argumentatie van de verwerende partij in haar antwoordnota, dat de plannen al gevoegd waren bij het beroepschrift en dat de verzoekende partijen deze plannen dus kenden, overtuigt niet. Uit de motivering van de bestreden beslissing zelf moet blijken in welke mate de aanpassingen van de plannen beperkt zijn. Een dergelijke motivering is in de bestreden beslissing niet aanwezig. Wat betreft de mobiliteitstoets, mag opgemerkt worden dat die pas na de hoorzitting opgemaakt werd. Noch de VCRO noch de uitvoeringsbesluiten ervan verzetten er zich weliswaar tegen dat een aanvrager lopende de aanvraag aanvullende gegevens en informatie ter beschikking stelt van de vergunningverlenende overheid en dit ter verduidelijking van reeds ingediende stukken en in antwoord op of als reactie op een negatief advies of bezwaar. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO laat het opleggen van voorwaarden en een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen toe om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening. Deze mogelijkheden gelden evenwel niet voor stukken die essentieel zijn voor een volledige en correcte inschatting van de aanvraag. Wanneer belanghebbenden bij de uitoefening van hun inzage- en bezwaarrecht geen kennis kunnen krijgen

van gegevens of documenten die essentieel zijn om de omvang en mogelijke gevolgen van de aanvraag in te schatten, zou dit immers een uitholling van het openbaar onderzoek inhouden.

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de mobiliteitstoets:

“ ...

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de mogelijke mobiliteitseffecten van het project niet aanzienlijk zijn en dat de toekomstige verkeersafwikkeling nauwelijks zal veranderen doordat het aandeel in de piekuren zeer beperkt is.

(...)

De aangevraagde feestzaal betreft echter een schaalvergroting teweeg (sic) t.o.v. de reeds vergunde functie als taverne. Er dient nagegaan te worden of de omgeving de extra mobiliteit op een kwalitatieve wijze kan verwerken en wat de impact zal zijn op de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid.

Na de hoorzitting werd een mobiliteitstoets bezorgd, uitgevoerd door Vectris cvba. In de studie werd een overzicht van de mogelijke activiteiten (huwelijksreceptie, huwelijksfeest, bedrijfsevent, familiefeest, doopfeest, communiefeest, koffietafel, seminarie, workshop) opgenomen, met daaraan gekoppeld het aantal te verwachten bezoekers. Er zijn voldoende autostalplaatsen en fietsstalplaatsen voorzien op het eigen terrein. Voor een uitbating van feesten tot 176 personen of voor de uitbating van een restaurant tot 150 personen wordt de capaciteit van de parking niet overschreden. De bijgebrachte mobiliteitstoets toont aan dat de parkeerbehoefte van zowel bewoners, tewerkgestelden als bezoekers opgevangen wordt op het eigen terrein.

...”

Uit deze motivering blijkt het belang dat de verwerende partij aan de mobiliteitstoets hecht. Gelet op het groot aantal bezwaarschriften die ingediend zijn tijdens het openbaar onderzoek, waarin mobiliteits- en parkeerhinder expliciet opgeworpen werd, kon de verwerende partij niet zomaar de resultaten in haar beslissing opnemen zonder deze aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen. De argumentatie van de verwerende partij in haar antwoordnota dat het louter verduidelijkende gegevens betreft, aangezien de mobiliteitsimpact al omschreven werd in de stedenbouwkundige nota van de tussenkomende partij, overtuigt niet. De motivering van de bestreden beslissing is duidelijk gestoeld op de gegevens van de mobiliteitstoets. De verwerende partij had het verduidelijkend karakter van deze gegevens expliciet moeten motiveren, temeer daar zij op de hoogte was van de opgeworpen mobiliteitsbezwaren.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba DE ZEVEN SCHAKEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanpassen van een eerder verkregen vergunning op de percelen gelegen te 2970 Schilde, Wijnegemsteenweg 101, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 98G en 98H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 van 19 maart 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH