

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1163  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0007/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Eric du CAUZE de NAZELLE</b> 2. mevrouw <b>Isabelle de ROCHECHOUART de MORTEMART</b>  vertegenwoordigd door advocaat Greta VAN NEVEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), Warandedreef 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>DE LISSEWAL</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 september 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 8 april 2013 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van de aangepaste plannen voor het uitbreiden van feestzaal De Lissewal en het inrichten van 7 kamers op een perceel gelegen te 8906 Elverdinge (Ieper), Bollemeersstraat 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0752V.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 november 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 17 december 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juli 2017. Advocaat Greta VAN NEVEL voert het woord voor de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

Op 21 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, toen nog handelend onder de naam bvba CROMBEZ-DECLERCQ, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van feestzaal De Lissewal + inrichten van 7 kamers”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 maart 2013 tot en met 2 april 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper verleent op 8 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

*Voorliggende aanvraag dient te worden beoordeeld i.f.v. de inrichting, de uitbreiding en de aankleding van een vergunde horecazaak : feestzaal.*

*De feestzaal staat vrijstaand op een perceel in het centrum van Elverdinge. In de onmiddellijke omgeving liggende tuinen van de dorpsbebouwing en het kasteelpark van Elverdinge. De feestzaal zelf is volledig gelijkvloers.*

*Door het college van burgemeester en schepenen werd in het jaar 2005 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een gelijkvloerse uitbreiding aan de noordzijde (orangerie).*

*De ontworpen uitbreiding van de feestzaal met zeven kamers voor logies laat een betere werking toe en staat in functie van de steeds terugkerende vraag van feestgangers om ter*

*plaatse de mogelijkheid te voorzien voor slaapgelegenheid en zodus het comfort van de gebruikers te verhogen.*

*Bij de inplanting is maximaal rekening gehouden met de aanpalende tuinpercelen.*

*In die zin kan duidelijk gesteld worden dat de bijkomende hinder voor de omwonenden binnen de aanvaardbare grenzen valt.*

*De bestaande afsluitingen met streekeigen begroeiing blijft behouden, zodat er zeker geen risico ontstaat voor de privacy op de gelijkvloerse delen. Deze afsluiting werd als verplichting opgelegd bij de stedenbouwkundige vergunning 2005/461.*

*Er wordt met kwaliteitsvolle materialen gewerkt. De stijl van de bestaande aanleg wordt aangehouden teneinde de visuele kwaliteit te garanderen met hier en daar een accent. De aanleg wordt volledig voorzien op private eigendom.*

*Ruimtelijk kan voorliggende aanvraag aanvaard worden binnen de juridische en feitelijke context van de omgeving.*

*De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, niettegenstaande dit volgens het uitvoeringsbesluit niet nodig was. De aanvraag behelst een uitbreiding van 469 m<sup>2</sup> en een bijkomend volume van 1.769 m<sup>3</sup>.*

*Het stadsbestuur heeft er voor gekozen het dossier aan een openbaar onderzoek te onderwerpen om de aanpalende bewoners te informeren over de uitbreidingsplannen. Gedurende de periode van het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend, evenwel niet van een eigenaar/bewoner van de onmiddellijk aanpalende omgeving maar wel van de eigenaar verhuurder.*

*Hieruitvolgend kan gesteld worden dat het ingediend bezwaar in se te herleiden is tot economische belangen i.p.v. een bewaking over de goede ruimtelijke ordening. Elementen als zou het voorliggende ontwerp een financiële minwaarde teweegbrengen voor aanpalende eigendommen zijn niet relevant.*

*De locatie betreft hier immers een gedeeltelijke invulling/uitbreiding van een bestaande vergunde feestzaal binnen een bebouwde dorpskom.*

*De rechtstreeks betrokken aanpalende bewoners hebben geen bezwaar ingediend.*

*Aangaande de beperkingen die zijn opgenomen in het bezwaarschrift wordt verwezen naar de beoordeling van het bezwaar.*

*Er moet duidelijk gesteld worden dat de bestaande feestzaal dateert van voor de periode dat de achter- en naastliggende tuin van het perceel Veurnseweg 547 werd afgesplitst i.f.v. het creëren van twee bijkomende bebouwbare kavels.*

*Het weze duidelijk dat het functioneren van de feestzaal met zijn aanhorigheden niet mag leiden tot onaanvaardbare hinder in een woonomgeving, maar stellen dat de feestzaal overlast en hinder teweegbrengt die het woonklimaat en de omgeving schaden, gaat duidelijk te ver.*

*Navraag bij de Stedelijke Milieudienst en de Milieupolitie leert ons dat er geen enkele klacht van aanpalenden is gekend inzake overmatig nachtlawaai en hinder bij de exploitatie.*

*Bij dergelijke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning wordt steeds als voorwaarde opgelegd dat de aanvrager in uitvoering van het decreet van 28 juni 1985, zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning moet worden verkregen of de inrichting moet onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.*

*Wat de bezorgdheid inzake schending van privacy betreft in de achterliggende tuinen van de aanpalende woonkavels, moet gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de afstanden van het Burgerlijk wetboek, in het bijzonder wat betreft lichten en zichten. De woningen Veurnseweg 545 en Bollemeerstraat 30 zijn op een afstand gaande van 9m16 tot 15m01 ingeplant t.a.v. de achter kavelgrenzen. De ontworpen uitbreiding van de feestzaal is ingeplant op een minimum afstand van 3m30 t.a.v. de perceelsgrenzen.*

*Dit is ruim voldoende.*

*Volledigheidshalve moet hier ook gesteld worden dat het gebruik van de gastenkamers niet op eenzelfde lijn kan beschouwd als het gebruik van particuliere kamers. Van de drie vensters die deels uitzicht geven op de aanpalende tuinen is er één venster voorzien in de badkamer en de andere twee in de slaapkamer. Het is een algemene gewoonte in onze maatschappij dat vensters in slaap- en badkamers worden geblindeerd aan de hand van ofwel een buiten bezonning ofwel intern door gordijnen, zodat hier met zekerheid kan gesteld worden dat inkijk op aanpalende tuindelen of in omgekeerde richting, tot een minimum zal herleid worden in werkelijkheid.*

*Wat betreft de aanleg van een achterliggende toegangsweg in steenslag-verharding, bevat het dossier een schriftelijke overeenkomst tussen de eigenaar van het kadastraal perceel 11<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nummer 752P en de bvba. Crombez-Declercq waarbij duidelijk is gesteld dat Aquafin aan de gebruiker het gratis en precair grondgebruik verleent zoals aangeduid in het geel op het bijgevoegde grafisch plan. In ruil voor dit gebruik dient de gebruiker in te staan voor het onderhoud.*

*Het bijgevoegde grafisch plan bevat een intekening van de aan te leggen verharde uitweg in steenslag, zoals deze is ingetekend op het ontwerp bouwplan.*

*De ontworpen uitweg staat als nooduitgang en is voorzien ten gevolge het advies van de Brandweer stad Ieper. Het is geenszins de bedoeling om deze uitweg te gebruiken als rechtstreekse toegang tot de feestzaal.*

*In de praktijk is het zo dat het volledig perceel van Aquafin gebruikt, beheerd en onderhouden wordt door de bouwheer.*

*Concluderend kan hier gesteld worden dat de aanvraag in zijn geheel voldoet aan de vigerende reglementering en verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan.*

*Het ontwerp integreert zich met de omgeving, zowel naar inplanting, afmetingen als vormgeving en zorgt voor voldoende woonkwaliteit.*

*Het ontwerp biedt zowel aandacht aan de interne woonkwaliteit (beschikbare ruimte in de eengezinswoning), als de externe woonkwaliteit (licht, zicht ten gevolge van gebouwen in de onmiddellijke omgeving) en zorgt voor een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.*

*De materiaalkeuze geeft ondersteuning aan de architectonische vormgeving.*

*Bijgevolg kan gesteld worden dat er geen bezwaar is vanuit ruimtelijk oogpunt en dat de aanvraag in overeenstemming is met de feitelijke en de juridische context van de ruimtelijke omgeving.*

*Concluderend kan inzake voorliggend ontwerp gesteld worden dat de beperkte uitbreiding in overeenstemming is met de feitelijke en de juridische context van de ruimtelijke omgeving en er geen bezwaar is vanuit ruimtelijk oogpunt.*  
...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2013 om dit beroep gedeeltelijk gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Het ontwerp voorziet twee uitbreidingen aan feestzaal de Lissewal die gelegen is in Elverdinge. De ene uitbreiding is gesitueerd aan de zuidzijde van het gebouw waar een strook met een breedte van 2,71 m bijkomend voorzien wordt. De andere uitbreiding betreft een uitbreiding achteraan met feestzaal op het gelijkvloers en 7 kamers op de verdieping.*

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*De aanvraag is strijdig met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid op diverse punten. Onder meer de niveauverschillen binnen-buiten, het sanitair en de toegang naar het sanitair voldoen niet aan de verordening.*

*De eigenaars van de links aanpalende woning in de Bollemeersstraat en de aanpalende woning langs de Veurnseweg stelden beroep in tegen de verleende vergunning aan de aanvrager. Deze eigenaars wonen niet ter plaatse maar verhuren de woningen. Uit de beslissing van stad Ieper kan opgemaakt worden dat de feestzaal een gekend gegeven was op het moment dat de aanvragers een verkavelingsvergunning indienden in 2005 en de beide woningen realiseerden.*

*Nu worden beroepers geconfronteerd met een tweede uitbreiding van de zaal (de eerste werd vergund in 2005) die zich opnieuw dicht bij de perceelsscheiding met hun woning in de Bollemeersstraat bevindt.*

*De nieuwe uitbreiding komt tot op 3,3 m van de achterste perceelsgrens van de naastliggende woning in de Bollemeersstraat. Aan deze zijde bestaat de uitbreiding uit 1 bouwlaag met een hellend dak en dakuitbouwen. De bebouwing komt zeer dicht bij de achterperceelsgrens van de naastliggende woning terwijl de burens ook al ter hoogte van de zijperceelsgrens geconfronteerd worden met een uitbouw van de feestzaal tot op 2 m van de perceelsscheiding. Op die manier creëer je een situatie waarbij het perceel bijna volledig omringd wordt door de uitbreidingen van de feestzaal. Enerzijds moet de vraag gesteld worden of niet meer afstand moet gehouden worden van de perceelsscheiding en anderzijds of 2 volledige bouwlagen passen in deze omgeving.*

*In de beschrijvende nota wordt gesteld dat geprobeerd is om rekening te houden met de omliggende percelen waarbij het zicht naar de tuinen aan de overzijde van de Kemmelbeek beperkt werd. Het is goed dat er rekening gehouden wordt met de omgeving maar toch is het vreemd dat net met de meest nabijgelegen bebouwing, zoals de naastliggende woning in de Bollemeersstraat, geen rekening werd gehouden in het*

*ontwerp. Niet alleen komt de uitbreiding zeer dicht bij de perceelsgrens, ook de dakuitbouwen en ramen in het hoogste deel van de gevel zorgen voor inkijk bij de burens. Het probleem van inkijk zou opgelost kunnen worden. Toch blijft dan het probleem dat het perceel volledig omringd zal worden door de feestzaal, zowel opzij als achteraan. In de westgevel worden bovendien diverse grote, opendraaiende ramen voorzien. Deze kunnen ook aanleiding geven tot hinder.*

*Het is daarom aangewezen dat de uitbreiding meer afstand houdt van de perceelsscheiding met de naastliggende woning in de Bollemeersstraat (waarvan beroepers eigenaar zijn) in combinatie met het meer gesloten houden van de westgerichte gevel.*

*De bestaande feestzaal bestaat uit platte daken en een heel licht hellend dak met een bijna vierkant plattegrond. De gevraagde uitbouw aan de achterzijde heeft een meer landelijke stijl met dakuitbouwen, erkers, verspringende gevels en dakdelen. De kamers die voorzien worden op de verdieping liggen slechts gedeeltelijk onder een hellend dak. Het grootste deel van de uitbreiding is voorzien van 2 volle bouwlagen. Achteraan ontstaat een onafhankelijk geheel met hellende dakvlakken en dakuitbouwen en plat daken op diverse hoogtes.*

*De uitbreiding heeft een andere stijl dan de huidige bebouwing en daardoor ontstaat een amalgaam van verschillende stijlen wat het totaalbeeld niet ten goede komt.*

*Besluitend kan gesteld worden dat het niet a priori uitgesloten is dat de feestzaal nog uitgebreid wordt maar dat nog meer aandacht moet besteed worden aan het beperken van de mogelijke hinder voor de omliggende bebouwing. In de eerste plaats moet meer afstand gehouden worden van het naastliggende perceel in de Bollemeersstraat dat eigendom is van beroeper. Ook moet bebouwing op de verdieping zo beperkt en zo laag mogelijk gehouden worden.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gedeeltelijk gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

*...*

Na de hoorzitting van 16 juli 2013 beslist de verwerende partij op 29 augustus 2013 om het beroep onvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

Tegen deze beslissing wordt een verzoek tot schorsing en vernietiging ingesteld bij de Raad. Met arrest A/2015/0220 van 14 april 2015 wordt de beslissing vernietigd op grond van volgende motieven:

*“ ...*

*5.*

*Uit de gegevens van het dossier blijkt dat aangevraagde een verdere uitbreiding beoogt van een bestaande feestzaal. De feestzaal bestaat thans uit een hoofdgebouw met diverse aanbouwen aan de noord- en zuidzijde en een losstaande berging naast het gebouw aan de oostzijde. De aanvraag voorziet in twee uitbreidingen, met name een nieuw volume aan de rechterzijgevel over een breedte van 2,70 meter en een nieuw volume aan de achterzijde van het bestaand gebouw dat resulteert in een grotere bouwdiepte en een bredere inplanting die achter de achterperceelsgrens loopt van het linker gelegen perceel. Het nieuwe volume aan de achterzijde bestaat uit één bouwlaag met hellend dak en dakuitbouwen, overgaand in twee bouwlagen situeert zich op 3,30 meter van de*

*achterperceelsgrens van het linker perceel dat bebouwd is met een woning en eigendom is van de verzoekende partijen.*

*Deze gegevens worden niet betwist.*

*6.*

*Tijdens het openbaar onderzoek hebben de verzoekende partijen onder meer aangevoerd dat het aangevraagde én een aanzienlijke uitbreiding behelst van de bestaande feestzaal én het realiseren van 7 kamers, dat het bestaande gebouw thans één bouwlaag heeft onder een plat dak en kroonlijsthoogte van 3,30 meter, opgericht op 5 meter van de rooilijn tot op ruim 35 meter, dat de aanvraag tot uitbreiding een bijkomende bouwdiepte van 15 meter voorziet, dat er tevens twee bouwlagen worden voorzien en een nokhoogte van 7,41 meter. De verzoekende partijen stellen in het bezwaarschrift dat in het woongebied het accent ligt op de woonfunctie en dat deze functie moet primeren, dat de beoogde uitbating van een nog uitgebreide feestzaal met gastenkamers een nog meer overmatige aantasting zou meebrengen van het leefbaar klimaat van de betreffende woonzone en dat de aangevraagde uitbreiding dus niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

*7.*

*In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden meerdere redenen opgesomd om het aangevraagde niet verenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening, met name:*

- (1) de bebouwing komt zeer dicht bij de achterperceelsgrens van de naastliggende woning terwijl de burens ook al ter hoogte van de zijperceelsgrens geconfronteerd worden met een uitbouw van de feestzaal tot op 2 m van de perceelsscheiding; het perceel wordt bijna volledig omringd door de uitbreidingen van de feestzaal; enerzijds rijst de vraag of niet meer afstand moet gehouden worden van de perceelsscheiding en anderzijds of 2 volledige bouwlagen passen in deze omgeving; ook de dakuitbouwen en ramen in het hoogste deel van de gevel zorgen voor inkijk bij de burens; in de westgevel worden bovendien diverse grote, opendraaiende ramen voorzien, die ook kunnen aanleiding geven tot hinder;*
- (2) de bestaande feestzaal bestaat uit platte daken en een heel licht hellend dak met een bijna vierkant plattegrond, de gevraagde uitbouw aan de achterzijde heeft een meer landelijke stijl met dakuitbouwen, erkers, verspringende gevels en dakdelen, het grootste deel van de uitbreiding is voorzien van 2 volle bouwlagen, achteraan ontstaat een onsamenvattend geheel met hellende dakvlakken en dakuitbouwen en plat daken op diverse hoogtes, de uitbreiding heeft een andere stijl dan de huidige bebouwing en daardoor ontstaat een amalgaam van verschillende stijlen wat het totaalbeeld niet ten goede komt.*

*Het blijkt derhalve dat verschillende aspecten van goede ruimtelijke ordening onder de aandacht werden gebracht van de verwerende partij, waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aantal van deze aspecten ongunstig beoordeelt en tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

*De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

8.

*Vooreerst dient vastgesteld te worden dat de overweging in de bestreden beslissing dat de verzoekende partijen het bestaan van de feestzaal kenden op het ogenblik dat de woningen op de omliggende percelen gerealiseerd werden, een niet relevant gegeven is bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van de gevraagde verdere uitbreiding van de feestzaal met de bestemming woongebied.*

*Bovendien is de loutere overweging in de bestreden beslissing dat de uitbreiding van de feestzaal zich niet over de volledige lengte van de achterperceelsgrens van het linker perceel uitstrekt, maar over "ongeveer de helft van de lengte" ervan, geen afdoende motief om andersluidend te oordelen dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit gegeven doet immers geen afbreuk aan de vaststelling dat het linkerperceel reeds ter hoogte van de zijperceelsgrens geconfronteerd wordt met een uitbouw van de feestzaal tot op 2 meter van de perceelsscheiding en door het aangevraagde bijna volledig omringd wordt door uitbreidingen van de feestzaal.*

*Voorts dient te worden vastgesteld dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens de aandacht vestigt op de (inpasbaarheid van) twee bouwlagen van de gevraagde uitbreiding aan de achterzijde van het bestaande gebouw, hetgeen volledig onbesproken blijft in de bestreden beslissing. De uitbreiding naar twee bouwlagen komt overigens ook aan bod in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen.*

*Het gegeven dat de aanvraag naast een uitbreiding van de bestaande feestzaal tevens voorziet in een "uitbreiding met kamers op de verdieping" wordt in de bestreden beslissing slechts aangehaald in een overweging dat deze uitbreiding "gebeurt op vraag van klanten om na het feest te kunnen blijven overnachten", hetgeen bezwaarlijk kan beschouwd worden als een afdoende motief om de aanvraag op dat punt ruimtelijk aanvaardbaar te achten.*

9.

*Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid van een verdere uitbreiding van een inrichting met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid van dergelijke aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, volstaat het niet om op grond van bepaalde aspecten van de aanvraag tot de conclusie te komen dat de aanvraag aanvaardbaar is, maar moeten integendeel alle relevante aspecten en specifieke kenmerken van de concrete aanvraag en de concrete omgeving in rekening worden gebracht*

10.

*De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij, in het licht van de gegevens van de zaak, de bestaanbaarheid met het woongebied en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig heeft beoordeeld.*

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

*...*

De verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar en herneemt in haar verslag van 10 juni 2015 haar eerste verslag van 10 juli 2013 hierbij stellende dat er geen nieuwe ruimtelijke argumenten aanwezig zijn om thans een ander standpunt in te nemen en besluit als volgt:



“  
...

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

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in twee uitbreidingen aan feestzaal de Lissewal die gelegen is in Elverdinge; dat de ene uitbreiding is gesitueerd aan de zuidzijde van het gebouw waar een strook met een breedte van 2,71 m bijkomend voorzien wordt; dat de andere uitbreiding een uitbreiding betreft achteraan met feestzaal op het gelijkvloers en 7 kamers op de verdieping; dat de aanvraag strijdig is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid; dat de aanvraag tevens strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep **gegrond** te verklaren en de vergunning te **weigeren**.*

“  
...

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 juli 2015 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning op basis van de aangepaste plannen. De verwerende partij beslist:

“  
...

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

*Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, wees het initieel verslag van de PSA op het volgende :*

*(...)*

*De deputatie sluit zich niet aan bij de ruimtelijke beoordeling gemaakt door de PSA.*

*Inzake de uitbreiding moet worden gewezen dat ter hoogte van de woning van beroepsindieners de bouwhoogte beperkt blijft tot één bouwlaag en een zadeldak. Dit komt overeen met de gangbare gabarieten van de omliggende woningen. Pas verder van de perceelsgrenzen wordt overgegaan naar een volume bestaande uit twee bouwlagen. Hierdoor komt het volume geenszins dominant over t.a.v. de aanpalende eengezinswoningen. De PSA mag dan wel wijzen dat de voorziene uitbreiding te dicht van de perceelsgrenzen komt te liggen. Niettemin – en dat wordt ook erkend door de PSA – is er nog steeds een ruime afstand ten aanzien van de aanpalende woning. Enkel naar de tuin toe is inkijk mogelijk vanuit de kamers op de verdieping. Evenwel moet worden gewezen dat de kamers op de verdieping worden gebruikt als gastenkamers. Het gebruik als gastenkamers kan echter niet gelijkgesteld worden als het gebruik van particuliere kamers. Zoals blijkt uit de vorige hoorzitting worden gastenkamers gebruikt door klanten die na het feest blijven overnachten. In die omstandigheden moet redelijkerwijs worden besloten dat de inkijk in de tuin moet worden gerelativeerd. Dit geldt des te meer aangezien de potentiële inkijk in de tuin eerder overdag zou kunnen plaatsvinden. Naar aanleiding van de eerste hoorzitting heeft de aanvrager de plannen aangepast door de ramen uit te voeren in melkglas. Ook kunnen de ramen niet geopend worden. Ingevolge deze maatregelen moet redelijkerwijs worden besloten dat iedere inkijk vanuit de verdieping wordt uitgesloten.*

*Bovendien wordt de uitbreiding voorzien in materialen die verschillen van het bestaande volume, met name een kwalitatieve gevelsteen en afwerking in dakpannen, waardoor het geheel een rustgevende residentieel karakter vertoont. Aangezien het uitzicht naar de woning van beroepsindieners bepalender is dan het uitzicht richting de Kemmelbeek, kan*

*de PSA niet worden bijgetreden wanneer zij het heeft over een “onsamenhangend geheel” en een “amalgam van verschillende bouwstijlen”.*

*Ten overvloede is tevens ten aanzien van de woning van beroepsindieners voorzien in een groenscherm, bestaande uit leilinden, waardoor het groene rustgevend karakter van de omgeving wordt versterkt.*

*Rekening houdend met alle voorgaande elementen kan er geenszins sprake zijn van een gevoel van ingeslotenheid en dus van een vermindering van de woonkwaliteit in hoofde van de bewoners van de aanpalende woningen.*

*In het verslag stelt de PSA dat er in casu een risico zou zijn op geluidshinder aangezien de ramen in de westgevel kunnen worden geopend. Hierdoor zou het cliënteel de feestzaal kunnen verlaten en zal de muziek bij openstaande ramen voor hinder zorgen. Op de eerste hoorzitting werd evenwel gesteld dat de ramen in de westgevel vaste ramen zijn. Op die manier wordt vermeden dat deze zouden open gezet worden of dat aan deze kant het publiek naar buiten komt met mogelijke geluidshinder tot gevolg. Op de eerste hoorzitting werd bevestigd dat de ramen in de westgevel wel degelijk gesloten zijn zoals ook getekend op het grondplan gelijkvloers. Om deze stellingen kracht bij te zetten werd dit ook zo aangegeven op de aangepaste plannen, zodat besloten kan worden dat ook op dat punt geen probleem meer is.*

*Zoals aanvrager ook aangeeft zijn de uitbreidingen gericht op de verhoging van het comfort van de klanten door enerzijds een ontbijtruimte met keuken te voorzien ten behoeve van het gastenverblijf op de eerste verdieping en anderzijds om de bestaande receptieruimte te verruimen. Dit heeft als voordeel dat de recepties volledig binnen kunnen gebeuren. Hieruit volgt dat er geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein zal ontstaan. De op dit punt geuite vrees door de PSA is dan ook ongegrond.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in twee uitbreidingen aan feestzaal de Lissewal die gelegen is in Elverdinge; dat mits aangepaste plannen de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid; dat mits aanpassing van de plannen de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

#### **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**

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

## Eerste en tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1.

In een eerste middel wordt de schending ingeroepen van artikel 4.7.21 §1, artikel 4.7.23 §1 VCRO en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

In een tweede middel wordt de schending ingeroepen van artikel 5.1.0., artikel 6.1.2.3., artikel 19. laatste lid van K.B. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- en gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van artikel 1.1.4., artikel 4.3.1., §2, eerste lid en artikel 4.7.21, §1 VCRO; van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, alsook van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

1.2.

De verzoekende partijen geven in hun eerste middel aan dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar miskend wordt en met flagrant ondeugdelijke motieven opzijgeschoven. Zo geven zij aan dat de plannen niet gewijzigd zijn ten opzichte van de beslissing van 13 augustus 2013 en negeert de verwerende partij de werkelijke onmiddellijke woonomgeving van de bouwplaats aan de Bollemeersstraat 28. Zo wijzen de verzoekende partijen op de wanverhouding van het feestzaalcomplex en de aanpalende gezinswoningen, de diverse hoogtes, dakvormen, materialen en oriëntering van de bedakingen t.o.v. de uniforme bedakingen van de lintbebouwing met zadeldak in de onmiddellijke omgeving, als ook de inplanting in het open tuingebied aan de Kemmelbeek evenals het teloorgaan van het waardevol en te bewaren uniek uitzicht op de geklasseerde kerktoeren en het parkgebied van het kasteeldomein.

1.3.

De verzoekende partijen geven in hun tweede middel aan dat de verwerende partij de werkelijke onmiddellijke omgeving van de door haar opnieuw vergunde en inmiddels gebouwde uitbreidingen van het horecacomplex moedwillig heeft genegeerd zodat zij op een totaal ongepaste wijze gemotiveerd heeft dat de bijkomende uitbreiding verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Zo wordt in de beschrijving van de aanvraag niet vermeldt dat de grootste en hoogste uitbreiding zich situeert achteraan het voorafbestaand éénlagig gebouwencomplex aan de Bollemeersstraat 28, in de tuinzone ervan, op 75m van de Veurnseweg, en dat het betrokken terrein rechtstreeks paalt aan twee percelen van de verzoekende partijen die met ééngezinswoningen bebouwd zijn. De verzoekende partijen benadrukken dat de bouwplaatsen zich achteraan en zuidwaarts situeren van feestzaal De Lissewal, met ingang langs de Bollemeersstraat, maar dat de verwerende partij in haar beslissing verwijst naar de mix van handelsactiviteiten gelegen langs de, volgens de verzoekende partijen op minstens 75m gelegen, Veurnseweg. Zij stellen voorts dat de verwerende partij hun bezwaren niet afdoende heeft ontmoet en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft opzijgeschoven zonder respect voor het gezag van gewijsde van het arrest A/21015/0220 van 14 april 2015. Zij wijzen nog op het feit dat de bijkomende uitbreidingen betrekking hebben op een reeds overmatige horeca-handelszaak in het woongebied met historisch esthetisch karakter, en een bijkomende, 7,41m hoge massieve, visueel in het nog groene binnengebied sterk storende uitbreiding betreft aan de achterzijde van het perceel aan de Bollemeersstraat 28, dat reeds over de volledige diepte van de zuidkant met een visueel storende “orangerie” geconfronteerd is. Vanuit de beide woningen/tuinen van verzoekende partijen gaan de

zichtlijnen ten overstaan van de als monument geklasseerde toren van de dorpskerk en naar hetgeen rest aan ongeschonden uitzicht verloren. De verzoekende partijen benadrukken dat de verwerende partij niet afdoende heeft gemotiveerd waarom de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en met de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast betreft de uitbreiding een vergroting van de capaciteit tot 400 personen, hetgeen zal zorgen voor een bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein, daar op eigen terrein geen parkeergelegenheid is voorzien. De verzoekende partijen besluiten door te stellen dat de verwerende partij in de vergunningsbeslissing dd. 16 juli 2015 niet afdoende en pertinent aantoont dat de vergunde stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en daardoor nog planologisch verenigbaar is met de bestemming woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde.

## 2.

### 2.1.

De verwerende partij geeft met betrekking tot het eerste middel in haar antwoordnota aan dat zij de aanvraag heeft getoetst aan de vigerende regelgeving en aan de goede ruimtelijke ordening en dat zij hierbij alle aspecten van de stedenbouwkundige aanvraag heeft beoordeeld. Verder geeft zij aan dat zij wel degelijk van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar mag afwijken.

### 2.2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota omtrent het tweede middel dat de verzoekende partijen de planologische verenigbaarheid verwarren met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, inzake de planologische verenigbaarheid blijkt heel duidelijk dat met de onmiddellijke omgeving rekening werd gehouden. De verzoekende partijen betwisten dit, stellende dat dit de ruimere omgeving is, wat er volgens de verwerende partij op neer komt dat de verzoekende partijen enkel willen dat hun aanpalende percelen in aanmerking worden genomen voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming woongebied, terwijl de rest voor hen totaal irrelevant is. Deze zienswijze kan volgens de verwerende partij niet worden bijgetreden. Nog stelt de verwerende partij dat de argumenten voornamelijk neerkomen op opportuïteitskritiek en stelt dat wel degelijk is rekening gehouden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van de verzoekende partijen. Zij verwijst hiervoor naar haar bestreden beslissing.

## 3.

### 3.1.

De verzoekende partijen herbevestigen aangaande het eerste middel hun standpunt in hun wederantwoordnota.

### 3.2.

De verzoekende partijen herbevestigen aangaande het tweede middel hun eerdere betoog en voegen nog het volgende toe in hun wederantwoordnota. Zij stellen dat de verenigbaarheid met de bestemming woongebied met esthetische, culturele en/of historische waarde en de bestaanbaarheid met de concrete onmiddellijke omgeving niet werd onderzocht. Voorts wijzen zij op het feit dat in woongebied de woonfunctie primeert. Een abnormaal grote aaneengebouwde horeca-oppervlakte in de open tuinzone aan de Kemmelbeek en de rustige Bollemeersstraat tast de woonfunctie in een onredelijke mate aan en is niet redelijk aanvaardbaar in het betrokken woongebied.

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift aan dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing diende aan te geven dat het aangevraagde enerzijds bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, en anderzijds verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Volgens de verzoekende partijen is de verwerende partij in haar motivering tekort geschoten. De verwerende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting de motivering aangaande de bestaanbaarheid met de bestemming en de goede ruimtelijke ordening door elkaar halen.

2.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het bestemmingsgebied woongebied dient het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de eerste plaats na te gaan of het aangevraagde aangemerkt kan worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, nu het duidelijk is dat de aangevraagde werken niet louter betrekking hebben op de woonfunctie. Een horeca-uitbating valt onder de noemer ‘dienstverlening’ en is verenigbaar met de functie wonen, tenzij deze functie om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd. De verwerende partij dient bij deze beoordeling rekening te houden met de aard en de omvang van de aangevraagde uitbreiding van de horeca-uitbating, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en rekening houden met het bijzonder karakter van het woongebied.

Verder zal de verwerende partij bijkomend dienen te onderzoeken of de aanvraag past binnen het culturele, historische en/of esthetische karakter van de omgeving. Dit betekent dat het onderzoek naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde een onderdeel vormt van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en dus een andere beoordelingswijze vergt dan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

3.

Uit de motieven van de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid of de verwerende partij op afdoende wijze heeft onderzocht of de uitbreiding van de horeca-inrichting wel bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De verwerende partij stelt hieromtrent in de bestreden beslissing:

*“Voor woongebied met historische, esthetische en/of culturele waarde moet het ontwerp getoetst worden aan de wenselijkheid tot behoud van het bestaande. Het betreft hier een relatief recent gebouwde feestzaal/ontmoetingsruimte die bovendien volledig behouden blijft zodat vooral moet geoordeeld worden of de uitbreiding verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.”*

Hieruit blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde middels een standaardformulering verenigbaar acht met het culturele, historische en/of esthetische karakter. Uit deze passage blijkt niet dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met het behoud van de beeldbepalende elementen en lijkt aan te nemen dat, gelet op het feit dat voorliggende aanvraag een uitbreiding betreft, de vraag omtrent de verenigbaarheid met het culturele, historische en/of esthetische karakter niet meer beantwoord moet worden.

4.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient ruimer gekeken te worden dan hetgeen bepaald staat in artikel 5 van het Inrichtingsbesluit, waar vooral de “onmiddellijke omgeving” een rol speelt, daar waar artikel 4.3.1, §2 VCRO spreekt over 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.

Gelet op de aard van de aanvraag (het uitbreiden van feestzaal De Lissewal en het inrichten van 7 kamers) zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten.

Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De Raad kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij om volgende redenen tot de conclusie komt dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving:

- de gabarieten komen overeen met deze van de omliggende woningen (één bouwlaag met zadeldak)
- het volume is niet dominant t.a.v. de aanpalende eengezinswoningen, er is nog een ruime afstand tussen de voorziene uitbreiding en de aanpalende woning
- inkijk in de tuinen moet gerelativeerd worden, zo zijn de plannen aangepast en worden de ramen in de particuliere kamers uitgerust met melkglas
- het groene rustgevende karakter van de omgeving wordt versterkt door de reeds aanwezige leilinden, er is geen sprake van een gevoel van ingeslotenheid, noch van vermindering van de woonkwaliteit
- van mogelijke geluidshinder kan geen sprake zijn, de plannen zijn zo aangepast dat de ramen gelegen aan de westgevel gesloten zijn.
- De uitbreidingen zijn gericht op de verhoging van het comfort van de klanten, van een bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein is geen sprake.

Met deze beslissing druist de verwerende partij in tegen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat zijn standpunt herbevestigt en het aangevraagde niet verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening. Samengevat komt het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar neer op het volgende:

- (1) de bebouwing komt zeer dicht bij de achterperceelgrens van de naastliggende woning terwijl de burens ook al ter hoogte van de zijperceelsgrens geconfronteerd worden met een uitbouw van de feestzaal tot op 2m van de perceelsscheiding; het perceel wordt bijna volledig omringd door de uitbreidingen van de feestzaal; enerzijds rijst de vraag of niet meer afstand moet gehouden worden van de perceelsscheiding en anderzijds of 2 volledige bouwlagen passen in deze omgeving; ook de dakuitbouwen en ramen in het hoogste deel van de gevel zorgen voor inkijk bij de burens; in de westgevel worden bovendien diverse grote, opendraaiende ramen voorzien, die ook kunnen aanleiding geven tot hinder;

- (2) de bestaande feestzaal bestaat uit platte daken en een heel licht hellend dak met een bijna vierkant plattegrond, de gevraagde uitbouw aan de achterzijde heeft een meer landelijke stijl met dakuitbouwen, erkers, verspringende gevels en dakdelen, het grootste deel van de uitbreiding is voorzien van 2 volle bouwlagen, achteraan ontstaat een onsamenvhangend geheel met hellende dakvlakken en dakuitbouwen en plat daken op diverse hoogtes, de uitbreiding heeft een andere stijl dan de huidige bebouwing en daardoor ontstaat een amalgaam van verschillende stijlen wat het totaalbeeld niet ten goede komt.

Het blijkt derhalve dat verschillende aspecten van goede ruimtelijke ordening onder de aandacht werden gebracht van de verwerende partij, waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aantal van deze aspecten ongunstig beoordeelt en tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Tijdens de hoorzitting van 16 juni 2015 worden door de verzoekende partijen nog extra stukken bijgebracht. Deze stukken bevatten onder meer de vergunning die werd verleend voor de woning gelegen aan de Bollemeersstraat 30, waarin expliciet wordt opgenomen dat de kroonlijsthoogte max. 3m mag bedragen, alsook worden foto's van de huidige situatie bijgevoegd.

Uit de plannen blijkt dat de uitbreiding tot op 3,30m van de perceelsgrens komt van de woning gelegen aan de Bollemeersstraat 30, dat de nokhoogte van de uitbreiding 7,41m betreft en de kroonlijsthoogte 3,42m bedraagt en dat de uitbreiding 10m van de achterste perceelsgrens van de woning gelegen aan de Bollemeersstraat beslaat. De verzoekende partijen gaven in hun bezwaarschrift reeds aan dat deze plannen de woonkwaliteit van hun woningen danig zouden verstoren, hetgeen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt erkend.

Door te verwijzen naar de aangepaste plannen, en met name het uitvoeren van de ramen op de verdieping in melkglas en het feit dat de ramen in de westgevel gesloten zullen worden, lijkt de verwerende partij aan te nemen dat tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partijen en de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, echter blijkt uit het voorgaande reeds het tegendeel. Op basis van de beschikbare gegevens in het administratief dossier en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, overtuigt de verwerende partij niet in haar bestreden beslissing wanneer zij stelt dat *“de bouwhoogte (...) overeen [komt] met de gangbare gabarieten van de omliggende woningen”* en nog stelt dat *“ten aanzien van de woning van beroepsindieners voorzien [is] in een groenscherm, bestaande uit leilinden, waardoor het groene rustgevend karakter van de omgeving wordt versterkt”*.

Het middel is gegrond.

## **VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

Overeenkomstig artikel 37 van het DBRC-decreet kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, tevens welbepaalde rechtsregels

of rechtsbeginselen vermelden die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken.

Gelet op de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt en gelet op de in deel VI. van dit arrest gedane vaststellingen en overwegingen, beveelt de Raad de verwerende partij om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partijen, artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit in concreto te betrekken, alsook de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen in het licht van artikel 4.3.1 §2 VCRO en bij de beoordeling van het aangevraagde in concreto rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, en, in het bijzonder, de afstand van de aangevraagde bebouwing tot de perceelsgrenzen, de opendraaiende ramen in de westgevel, de dakuitbouwen en ramen in het hoogste deel van de gevel, dit alles in het licht van mogelijke hinderaspecten.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DE LISSEWAL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 juli 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van feestzaal De Lissewal en het inrichten van 7 kamers op een perceel gelegen te 8906 Elverdinge (Ieper), Bollemeersstraat 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0752V.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de zevende kamer.



De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Lieselotte JOPPEN

Marc VAN ASCH