

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0397
in de zaak met rolnummer 1415/0185/A/6/0167

| | |
|----------------------|---|
| Verzoekende partijen | 1. mevrouw Anne-Marie STEVENS 2. mevrouw Camilla VANDER SCHEUREN 3. de nv THE BUFFALO SHOE vertegenwoordigd door advocaat Koen DE BOCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9810 Eke, Eedstraat 29 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 28 april 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de bvba Half Vier, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een handelspannend met behoud van de bestaande gevelindeling op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Sluierstraat 4-6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1198 en 1199E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Isabelle VERHELLE *loco* advocaat Koen DE BOCK voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 30 juni 2011 wordt een milieuvergunning geweigerd voor het exploiteren van een ontspanningsinrichting – danscafé met een voor het publiek toegankelijke oppervlakte van 150m².

De aanvrager dient op 24 januari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een handelspand met behoud van de bestaande gevelindeling” op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Sluierstraat 4-6, met als kadastrale gegevens afdeling 1, sectie A, nummer 1198 en 1199E.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 januari 2014 tot en met 26 februari 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De stedelijke dienst Monumentenzorg adviseert op 19 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Aalst adviseert op 19 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het voorstel met betrekking tot het oprichten van een muziekcafé met dansgelegenheid is in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

Gelet op de zwaar verkrotte toestand van de bestaande bebouwing voorziet het voorstel in de afbraak van alle bestaande bebouwing en het oprichten van een volledig nieuwe constructie. De bestaande straatgevels en de zware eikenhouten balken, die deel uitmaken van de huidige structuur worden evenwel behouden. De straatgevels worden gerenoveerd, de oude ramenstructuur wordt hersteld en de eikenhouten balken worden geïntegreerd in de nieuwe bebouwing.

Het hoofdvolume (2 bouwlagen onder hellend dak) van het voorgestelde nieuwbouwproject blijft begrepen binnen de contouren van het te slopen hoofdvolume.

Op het gelijkvloers wordt het perceel volledig bebouwd naar analogie van de oorspronkelijke toestand. Het aanhouden van deze gelijkvloerse bezetting is bovendien aanvaardbaar gelet op de ligging binnen het stedelijk weefsel.

Op de verdieping voorziet het voorstel in een beperkte uitbreiding tot op een gangbare bouwdiepte van 12 m.

Een voorgaande soortgelijke aanvraag tot het oprichten van een handelspand met behoud van de bestaande gevels werd op 14-02-2011 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd (enkel betreedbare oppervlakte op het gelijkvloers) (referte 2010/807). Het beroep dat werd ingesteld bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen werd op 30-06-2011 ingewilligd omdat de aangevraagde milieuvergunning klasse 2 geweigerd werd.

De thans voorliggende aanvraag voorziet in een betreedbare eerste verdieping met stockageruimte en sanitair. Zoals verder in deze beslissing wordt vermeld, werd een afwijking verleend door de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Algemene Directie Veiligheid en Preventie, Commissie voor Afwijking op punt 1.1 van Bijlage 2 bij

het Koninklijk Besluit van 07-07-1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

In het dossier wordt aangegeven dat de werken zo worden opgevat dat een maximale (geluids)isolatie wordt bekomen, in functie van het vermijden van mogelijke geluidsoverlast naar de buurt.

In het dossier wordt via de verklarende nota en de Checklist Toegankelijkheid tevens aangetoond dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05-06-2009 betreffende toegankelijkheid.

Het advies van de Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van 06-02-2014 vermeldt dat geen advies vereist is.

Het advies van de Gecoro van 09-04-2014 is gunstig.

Het advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg van 19-02-2014 is voorwaardelijk gunstig aangezien het ontwerp geen aanleiding geeft tot een schaalbreuk met de cultuur-historisch waardevolle omgeving.

Het advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 03-02-2014 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de stedelijke dienst Leefmilieu m.b.t. de Vlarem-wetgeving van 20-02-2014 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 19-02-2014 is voorwaardelijk gunstig. Er wordt verwezen naar het advies (van 06-06-2011 met referentie N993 – Handelspand – Sluierstraat 4-6, 9300 Aalst) van de Commissie voor Afwijking betreffende de afwijking op punt 1.1 van Bijlage 2 bij het Koninklijk Besluit van 07-07-1994. Dit advies, dat tevens werd toegevoegd aan het voorliggende dossier (bijlage 1 bij de toelichtingsnota), dient stipt gevolgd te worden.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 28-01-2014 tot en met 26-02-2014, werd één bezwaarschrift ingediend, dat ongegrond bleek te zijn.

De voorgestelde werken hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument (burgerwoning 'Stadt Antwerpen', gelegen op de hoek van het Sluierstraatje met de Lange Zoutstraat).

Het behoud van de nog authentieke straatgevels, inclusief gevelbreedte en bestaande venster- en deuropeningen en het behoud van de nog aanwezige eikenhouten balkstructuur in het interieur wordt beschouwd als een positief uitgangspunt en getuigt van respect voor de historische omgeving.

Het voorgestelde project zal de huidige leegstand en verkrotting wegwerken en aldus een verfraaiing van het betreffende straatbeeld tot gevolg hebben.

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke draagkracht van het perceel en zijn omgeving.

Het voorliggende project brengt het stedenbouwkundig aspect van de omgeving niet in het gedrang.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving

De thans voorliggende aanvraag is bijgevolg aanvaardbaar.

Algemene conclusie

Het voorstel is voor vergunning vatbaar.

Voorwaarden

- Het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke Brandweer van 19-02-2014 dient stipt nageleefd te worden.

Het advies (van 06-06-2011 met referentie N993 – Handelspand – Sluierstraat 4-6, 9300 Aalst) van de Commissie voor Afwijking betreffende de afwijking op punt 1.1 van Bijlage 2 bij het Koninklijk Besluit van 07-07-1994 dient stipt gevolgd te worden (o.a. automatische blusinstallatie – algemene automatische branddetectie en

alarminstallatie – in dienststellingscontrole door bevoegd organisme – periodieke controle door bevoegd organisme,...).

Het maximum aantal toegelaten personen bedraagt 120.

- *Ingevolge het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg van 19-02-2014 dienen Archeologische vondsten altijd aangegeven te worden bij het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (www.vioe.be, tel. 02 553 16 50).*
- *Ingevolge het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 03-02-2014 is het niet voorzien van een infiltratie of buffering van de overloop van de hemelwaterputten op deze plaats in het centrum aanvaardbaar op voorwaarde dat het hergebruik van het hemelwater in de toiletten van de nieuwe horecazaak gegarandeerd worden.*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke dienst Leefmilieu m.b.t. de Vlaremwetgeving van 20-02-2014 dient nageleefd te worden. De bepalingen van het milieuvergunningendecreet en zijn uitvoeringsbesluiten moeten nageleefd worden. Er wordt gewezen op de koppeling tussen de bouw- en de milieuvergunning. De stedenbouwkundige vergunning, voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend.*
- *De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05-06-2009 betreffende toegankelijkheid dient nageleefd te worden. Gezien de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150 m² zijn enkel de normen van de artikelen 22 en 23 van toepassing op de toegangsdeur tot het betreffende gebouw.*

De voorwaarden en bepalingen van de gemeentelijke verordening inzake reclamevoering, goedgekeurd bij MB van 6-12-1988, dienen nageleefd te worden.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 9 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 september 2014 te verwerpen en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het project heeft een beperkte omvang zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden, dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De toegankelijkheidstoets

De Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 05-06-2009) is van toepassing voor de toegangsdeur tot de horecazaak.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.3 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een handelspand (horecazaak) met behoud van de bestaande gevelindeling. Het voorstel beoogt het oprichten van een muziekcafé met dansgelegenheid.

De beoogde functie is niet vreemd binnen deze centrumomgeving en is naar functie aanvaardbaar. Ook de schaal van het gevraagde is qua grootteorde vergelijkbaar met hetgeen in deze omgeving voor dergelijke zaken gangbaar is. De mobiliteitsimpact is gelet op de ligging in het stadscentrum niet van die aard dat deze in een substantieel verschil zal resulteren.

Het gevraagde, dat qua functie aansluit bij andere vergelijkbare functies binnen de directe omgeving, overstijgt de draagkracht van de omgeving niet.

De beoogde inrichting is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en kan voldoende woonkwaliteit garanderen aan de betrokken inwoners op voorwaarde weliswaar dat een milieuvergunningsaanvraag wordt ingediend, waaruit blijkt dat al het nodige gedaan wordt om geen geluidsoverlast te creëren, en op voorwaarde dat de geluidsnormen en milieuvoorwaarden binnen de milieuvergunning worden gerespecteerd.

De panden in eigendom van de bezwaarindieners palen rechtstreeks aan de panden in aanvraag of ligging in de onmiddellijke omgeving ervan.

Nazicht in het bevolkingsbestand heeft echter uitgewezen dat enkel het pand, gelegen in de Kerkstraat nr 5 (perceelnummer 1185A), bewoond is door de bezwaarindieners en dat overige panden handelspanden betreffen. Het merendeel van de opgesomde eigendommen van de bezwaarindieners, palend aan of in de onmiddellijke omgeving van de panden in aanvraag, zijn onbewoond.

Enkel het pand, gelegen te Kerkstraat nr 5, is bewoond door de bezwaarindieners, maar paalt echter niet rechtstreeks aan de panden in aanvraag en wordt van deze panden, gelegen te Sluierstraat nr 4 en 6, afgeschermd door verdiepingshoge bijgebouwen in het betreffende binnengebied. De bemerking dat overlast, zoals lawaaihinder, vechtpartijen, baldadigheden, urineren, ... gepaard zal gaan met de beoogde inrichting en aldus de woonfunctie in de omgeving onmogelijk zal maken is een veronderstelling van de bezwaarindieners en is niet van stedenbouwkundige aard.

Het standpunt van de bezwaarindieners, dat de beoogde horecazaak met dansgelegenheid, midden de stadskern, onverenigbaar is met de gewestplanbestemming van woongebied en de onmiddellijke omgeving wordt niet bijgetreden. Dergelijke inrichtingen dragen bij tot het levend karakter van een stadskern, en zijn wel degelijk verenigbaar met zo'n omgeving, ook hetgeen hier gevraagd wordt is compatibel met de onmiddellijke omgeving en kan voldoende woonkwaliteit garanderen aan de betrokken inwoners.

Dit echter op voorwaarde weliswaar dat voldoende milieutechnische ingrepen gedaan worden en zo nodig een milieuvergunningsaanvraag wordt ingediend, waaruit blijkt dat al het nodige gedaan wordt om geen geluidsoverlast te creëren, en op voorwaarde dat de geluidsnormen en milieuvoorwaarden worden gerespecteerd.

De bemerking dat overlast, zoals lawaaihinder, vechtpartijen, baldadigheden, urineren, ... gepaard zal gaan met de beoogde inrichting en aldus de woonfunctie in de omgeving onmogelijk zal maken is een feitelijke veronderstelling van de bezwaarindieners en is niet van stedenbouwkundige aard. Zo dergelijke verschijnselen zich voordoen dienen deze via de geëigende weg geremedieerd en mogelijks zelfs voorkomen te worden. Dit kan bezwaarlijk via stedenbouwkundige ingrepen.

Volgens de bezwaarindieners zullen de voorgestelde geluidswerende maatregelen inefficiënt zijn, zullen ramen en deuren open gezet worden omwille van commerciële redenen, waardoor er wel degelijk sprake zal zijn van geluidsoverlast. Hieromtrent wordt verwezen naar de milieuvergunning die vereist is voor dergelijke inrichting en de geluidsnormen binnen deze milieuvergunning, die gerespecteerd dienen te worden.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning hoeft in de voorwaarden de verplichting niet te worden opgelegd tot het bekomen van een milieuvergunning aangezien dit uit de milieuwetgeving moet blijken. Er bestaat daarenboven een koppeling tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning. Dit betekent dat de stedenbouwkundige vergunning, voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend.

De beoogde inrichting doet op zich geen afbreuk aan de geest van deze plek, een centrumlocatie met een hoge historische en culturele waarde.

Door het college van burgemeester en schepenen werd in het kader van een vorige aanvraag, op 30 mei 2011, aan bvba Half Vier de vergunning geweigerd voor het exploiteren van een ontspanningsinrichting-danscafé met een voor het publiek toegankelijke oppervlakte van 128 m² (Rubriek 32.1).

Tot op heden werd er nog geen nieuwe melding of vergunningaanvraag ingediend.

Met betrekking tot de procedure van het openbaar onderzoek, kan gesteld worden, dat aangezien de aanvraag betrekking heeft op werken en handelingen opgesomd in art 3 § 3, 13° van het desbetreffende BVR van 5 mei 2000 en wijzigingen, enkel de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis dienen gesteld te worden, wat door het college van burgemeester en schepenen in dit dossier dan ook gebeurd is, hierdoor vervallen de formaliteiten van een aanplakking.

Het behoud van de nog authentieke straatgevels, inclusief gevelbreedte en bestaande venster- en deuropeningen en het behoud van de nog aanwezige eikenhouten balkstructuur in het interieur vormt een positief uitgangspunt en getuigt wel degelijk van respect voor de historische omgeving.

Het voorgestelde project zal bovendien de huidige leegstand en verkrotting wegwerken en aldus een verfraaiing van het betreffende straatbeeld tot gevolg hebben.

De voorgestelde werken hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument (burgerwoning 'Stadt Antwerpen', gelegen op de hoek van het Sluierstraatje met de Lange Zoutstraat).

Bovendien stelt het ingewonnen advies van de Vlaamse overheid, Ruimte en Erfgoed van 6 februari 2014 dat geen advies vereist is en het advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg van 19 februari 2014 is voorwaardelijk gunstig over de thans voorliggende aanvraag.

Zoals de Gecoro ook al eerder suggereerde in haar advies is een kort archeologisch onderzoek aangewezen bij het uitvoeren van de graafwerken, voorzien binnen het gebouw voor het plaatsen van verzamelputten. Eventuele vondsten dienen aangegeven te worden bij het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed.

Met betrekking tot de gestelde waterproblematiek wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van de stad Aalst, uitgebracht op 3 februari 2014 waarin wordt aangegeven dat het niet voorzien van een infiltratie of buffering van de overloop van de hemelwaterputten op deze plaats

in het centrum aanvaardbaar is op voorwaarde dat het hergebruik van het hemelwater in de toiletten van de nieuwe horecazaak gegarandeerd worden. Het voorstel voorziet in het voorgestelde hergebruik van het hemelwater.

Met betrekking tot de opmerking dat er sprake is van schending van de goede ruimtelijke ordening, dat de aanvraag onvergunbaar is vanuit het oogpunt van de veiligheid in het algemeen, dat de betreffende panden onbereikbaar zijn voor de Brandweer, wordt verwezen naar het thans uitgebrachte voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer.

Zoals in de collegebeslissing wordt vermeld, werd een afwijking verleend door de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken, Algemene Directie Veiligheid en Preventie, Commissie voor Afwijking op punt 1.1 van Bijlage 2 bij het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 19 februari 2014 is voorwaardelijk gunstig. Er wordt verwezen naar het advies (van 6 juni 2011 met referentie N993 – Handelspand – Sluierstraat 4-6, 9300 Aalst) van de Commissie voor Afwijking betreffende de afwijking op punt 1.1 van Bijlage 2 bij het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994. Dit advies, dat tevens werd toegevoegd aan het voorliggende dossier (bijlage 1 bij de toelichtingsnota), dient stipt gevolgd te worden.

De voorgestelde werken hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument, namelijk de burgerwoning 'Stadt Antwerpen', gelegen op de hoek van het Sluierstraatje met de Lange Zoutstraat.

Gelet op de zwaar verkrotte toestand van de bestaande bebouwing voorziet het voorstel in de afbraak van alle bestaande bebouwing en het oprichten van een volledig nieuwe constructie.

De bestaande straatgevels en de zware eikenhouten balken, die deel uitmaken van de huidige structuur worden evenwel behouden. De straatgevels worden gerenoveerd, de oude ramenstructuur wordt hersteld en de eikenhouten balken worden geïntegreerd in de nieuwe bebouwing.

Het behoud van de nog authentieke straatgevels, inclusief gevelbreedte en bestaande venster- en deuropeningen en het behoud van de nog aanwezige eikenhouten balkstructuur in het interieur wordt beschouwd als een positief uitgangspunt en getuigt van respect voor de historische omgeving.

Het voorgestelde project zal de huidige leegstand en verkrotting wegwerken en aldus een verfraaiing van het betreffende straatbeeld tot gevolg hebben.

Het hoofdvolume, dat momenteel bestaat uit 2 bouwlagen onder hellend dak, blijft in het voorgestelde nieuwbouwproject begrepen binnen de contouren van het te slopen hoofdvolume.

Op het gelijkvloers wordt het perceel volledig bebouwd naar analogie van de oorspronkelijke toestand. Het aanhouden van deze gelijkvloerse bezetting is aanvaardbaar gelet op de ligging binnen het centrum van dit stedelijk weefsel. Op de verdieping voorziet het voorstel in een beperkte uitbreiding tot op een gangbare bouwdiepte van 12 m.

De thans voorliggende aanvraag voorziet in een betreedbare eerste verdieping met stockageruimte en sanitair.

In het dossier wordt aangegeven dat de werken zo worden opgevat dat een maximale (geluids)isolatie wordt bekomen, in functie van het vermijden van mogelijke geluidsoverlast naar de buurt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, werd één bezwaarschrift ingediend, dat als boven uiteengezet als ongegrond kan beschouwd worden.

Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden, dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de ruimtelijke draagkracht van het perceel en zijn omgeving.

Het voorliggende project brengt het stedenbouwkundig aspect van de omgeving niet in het gedrang. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen hieromtrent wordt bijgetreden.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de ingediende plannen en onder de volgende aanvullende voorwaarden:

Het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke Brandweer van 19 februari 2014 dient stipt nageleefd te worden. Het advies (van 6 juni 2011 met referentie N993 – Handelspand – Sluierstraat 4-6, 9300 Aalst) van de Commissie voor Afwijking betreffende de afwijking op punt 1.1 van Bijlage 2 bij het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 dient stipt gevolgd te worden (o.a. automatische blusinstallatie – algemene automatische branddetectie en alarminstallatie – in dienststellingscontrole door bevoegd organisme – periodieke controle door bevoegd organisme,...). Het maximum aantal toegelaten personen bedraagt 120.

Ingevolge het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg van 19 februari 2014 dienen Archeologische vondsten altijd aangegeven te worden bij het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed.

Ingevolge het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 3 februari 2014 is het niet voorzien van een infiltratie of buffering van de overloop van de hemelwaterputten op deze plaats in het centrum aanvaardbaar op voorwaarde dat het hergebruik van het hemelwater in de toiletten van de nieuwe horecazaak gegarandeerd worden.

Het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke dienst Leefmilieu m.b.t. de Vlarem-wetgeving van 20 februari 2014 dient nageleefd te worden. De bepalingen van het milieuvergunningendecreet en zijn uitvoeringsbesluiten moeten nageleefd worden. Er wordt gewezen op de koppeling tussen de bouw- en de milieuvergunning. De stedenbouwkundige vergunning, voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend.

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 2 en 4, leden 2, 3 en 4 van Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, gelezen in samenhang met de bijlage II bij de richtlijn (hierna "Project-MER-richtlijn"), van artikel 4 van het EU-verdrag, van

artikel 260 van het Verdrag betreffende de werking van de EU, schending van artikel 4.7.26/1 VCRO *juncto* rubriek 10b, bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: MER-besluit), van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen dat de aanvraag dient te worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject, bedoeld in rubriek 10b, bijlage III van het MER-besluit, zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Met betrekking tot het toepassingsgebied van het begrip 'stadsontwikkelingsproject' verwijzen de verzoekende partijen naar een handleiding van 11 maart 2013 van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, AMNE - Dienst Mer op 11 maart 2013. Ze verwijzen onder meer naar het toetsingsschema dat in deze handleiding is opgenomen en naar de vermelde voorbeelden van projecten die onder het toepassingsgebied vallen, waaronder "... *cultuurzalen, feest- of evenementenzalen, concertzalen ...*". De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag een 'stadsontwikkelingsproject' is als een uitbating van commerciële dienstverlening die stedelijk van aard is en met een milieu-impact die vergelijkbaar is met die van een cinema of theaterzaal/cultuurzaal.

De verzoekende partijen geven aan dat ook de aanvrager zelf erkent dat een screening vereist is, aangezien bij de aanvraag een project-mer-screeningsnota werd gevoegd, waarin het project door de aanvrager zelf beschreven wordt als een stadontwikkelingsproject, 'rubrieksnummer Bijlage III, 10 b) stadsontwikkelingsprojecten'.

De verzoekende partijen bekritiseren de door de aanvrager ingediende project-mer-screeningsnota. Ze stellen dat deze screeningsnota gebrekkig is, meer bepaald omdat wordt aangegeven dat het project geen relatie heeft met andere projecten. Hierdoor wordt zonder meer abstractie gemaakt van de aanwezige vergelijkbare stadsontwikkelingsprojecten, te weten drie andere discotheken die allen in een straal van 50 meter rond het aangevraagde gesitueerd zijn, meer bepaald de nachtclubs/ -bars 'Factory', 'Comme ça' en 'Oxygene'. Vanzelfsprekend dient de invloed van reeds aanwezige soortgelijke inrichtingen in de onmiddellijke omgeving worden meegenomen in de beoordeling van de impact op het milieu. De project-mer-screeningsnota minimaliseert volgens hen bewust en verkeerdelijk de te verwachten impact. De aanvraag omvatte dus een project-mer-screeningsnota die verwerende partij niet in staat stelde om het dossier met de nodige zorgvuldigheid en juistheid te beoordelen.

De bestreden beslissing vermeldt dat het aanvraagdossier geen betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II van de Project-MER-richtlijn. Hieruit wordt afgeleid dat er geen MER moet worden opgesteld.

Volgens de verzoekende partijen kon de verwerende partij op basis van haar bijzonder summiere en juridisch verkeerde motivering niet tot de gemaakte beoordeling komen. De verwerende partij had dienen vast te stellen dat de mer-screeningsnota onvolledig was en haar niet in staat kon stellen om met kennis van zaken te oordelen of er een milieueffectrapport moest worden opgemaakt. De motivering van de bestreden beslissing is minstens volstrekt onzorgvuldig.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het aangevraagde geen stadsontwikkelingsproject betreft en geen project is dat is opgenomen in bijlage II bij de Project-MER-richtlijn. Door te stellen dat het aangevraagde geen project betreft opgenomen in bijlage II heeft de verwerende partij in de

bestreden beslissing duidelijk gemaakt dat het aangevraagde geen stadsontwikkelingsproject is. In het geval dat het aangevraagde met zijn beperkte omvang wel een stadsontwikkelingsproject zou betreffen, dan zou de verwerende partij stellen dat het een project betreft dat is opgenomen in bijlage II, maar dat niet voldoet aan de drempels gesteld in deze bijlage en hierdoor onder de toepassing van bijlage III valt. Dit is met deze aanvraag echter niet het geval.

Volgens de verwerende partij maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat het project een stadsontwikkelingsproject zou zijn. In de aangevoerde handleiding worden onder meer cinema's en theaterzalen opgesomd als stadsontwikkelingsproject, net als feest- of evenementzalen en concertzalen. De verzoekende partijen menen dat het aangevraagde muziekcafé met dansgelegenheid met de voormelde projecten gelijkgeschakeld kan worden. Ze laten echter na aan te tonen dat het aangevraagde een gelijkaardige milieu-impact zouden hebben.

Dat de aanvrager een project-m.e.r.-screeningsnota bij zijn aanvraag gevoegd had, betekent enkel dat de aanvrager meent dat de aanvraag een stadsontwikkelingsproject is en onder bijlage III valt. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij een andere mening is toegedaan. Aangezien de aanvraag niet onder de project-m.e.r.-screeningsverplichting valt, hoefde de verwerende partij hierop dan ook niet in te gaan en kon ze volstaan met de vaststelling dat geen MER moet worden opgemaakt.

3.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijk toe in hun wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij op basis van een gebrekkige project-m.e.r.-screeningsnota en een juridisch verkeerde besluitvorming tot het besluit is gekomen dat geen project-MER dient te worden opgemaakt.

2.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 2 en 4, leden 2, 3 en 4 van de Project-MER-richtlijn, van artikel 4 van het EU-verdrag, van artikel 260 van het Verdrag betreffende de werking van de EU, maar verduidelijken niet op welke wijze deze bepalingen geschonden worden door de bestreden beslissing.

Het middel is niet ontvankelijk wat betreft deze aangevoerde schendingen.

3.

Artikel 4.7.26/1, §1 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luidt als volgt:

“§ 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 het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

...”

Artikel 4.7.26/1 VCRO maakt deel uit van de bepalingen over de bijzondere procedure. De vergunning is verleend met de reguliere procedure, zodat de Raad aanneemt dat de verzoekende partijen verwijzen naar het artikel 4.7.14/1 VCRO met betrekking tot een vergunningsaanvraag met project-m.e.r.-screeningsnota in de reguliere procedure.

Bijlage III bij het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis en §3bis van het DABM een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld. Rubriek 10b van deze bijlage III heeft betrekking op “stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing in de paragraaf omtrent de MER-toets het volgende:

“Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.”

Zij verduidelijkt in haar antwoordnota deze paragraaf en stelt dat, om te vallen onder de toepassing van bijlage II, het project moet voldoen aan de gestelde drempels, zoniet valt het onder bijlage III. Uit de aangehaalde paragraaf en de verduidelijking die de verwerende partij aan deze paragraaf tracht te geven in haar antwoordnota, blijkt vooreerst dat de verwerende partij de bijlagen gevoegd bij de Project-MER-richtlijn en de bijlagen gevoegd bij het MER-besluit met elkaar verwart.

Verder blijkt uit de antwoordnota dat de verwerende partij van mening is dat het aangevraagde project geen stadsontwikkelingsproject is, terwijl deze argumentatie niet als dusdanig blijkt uit de motivering in de bestreden beslissing. Op grond van de formele motiveringsplicht kan enkel rekening worden gehouden met de motivering die in de bestreden beslissing zelf is opgenomen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de stelling van de verwerende partij, voor zover die gebaseerd is op de redenering dat het aangevraagde project omwille van de beperkte omvang geen stadsontwikkelingsproject zou zijn, neerkomt op een negatie van het arrest van het Europese Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België) waarbij het Hof heeft geoordeeld dat voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, deze regelgeving in strijd is met de Project-MER-richtlijn. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat kleinere stadsontwikkelingsprojecten aan elke vorm van milieubeoordeling ontsnappen en geen project-m.e.r.-screeningsnota bij de vergunningsaanvraag zouden moeten indienen.

De vergunningsaanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing omvat een project-m.e.r.-screeningsnota, waarin wordt aangegeven dat het project als een stadsontwikkelingsproject dient te worden aanzien. Het is op basis van artikel 4.7.14/1 VCRO een onderdeel van het onderzoek naar de volledigheid van een aanvraag om de project-m.e.r.-screeningsnota te onderzoeken, na te gaan of er zich mogelijke (aanzienlijke) milieueffecten manifesteren en slechts wanneer dit niet het geval is, te besluiten dat geen project-MER dient te worden opgemaakt. De verzoekende partijen hebben reeds in hun beroepsschrift aangegeven dat de m.e.r.-screening in eerste aanleg gebrekkig is gebeurd. De nalatigheid van de verwerende partij in deze spreekt voor zich, minstens had de verwerende partij in haar overwegingen dienen te onderzoeken of de project-m.e.r.-screeningsnota op een correcte wijze werd opgemaakt en mogelijke cumulatieve effecten reeds in rekening werden genomen. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt is het niet aan de verzoekende

partijen om de mogelijke milieu-impact van het voorgestelde project aan te tonen, of om de impact van het gevraagde muziek- en danscafé te vergelijken met de impact van een feest-, evenement- of concertzaal, zoals de verwerende partij argumenteert. Het is aan de verwerende partij om op basis van een correcte feitenvinding, een zorgvuldig onderzoek van alle aspecten van de aanvraag, en rekening houdend met alle voorliggende gegevens en adviezen tot een beslissing te komen. Essentieel bij de beoordeling of een aangevraagd project van bijlage III van het MER-besluit aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, is het toetsen van het concrete aangevraagd project aan de criteria van bijlage II DABM. De bepaling die daartoe verplicht is precies de remediëring van de Vlaamse regelgeving aan het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat er een toetsing is uitgevoerd aan de criteria van bijlage II DABM.

Door louter te stellen dat het project niet is opgenomen in de bijlage II van de Project-MER-richtlijn, zonder de project-m.e.r.-screeningsnota te onderzoeken en tevens geen rekening houdend met het feit dat de verzoekende partijen reeds in hun beroepsschrift aangaven dat de m.e.r.-screening in hoofde van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst gebrekkig is gebeurd, dient te worden besloten dat de m.e.r.-toets in de bestreden beslissing op een onredelijke manier tot stand is gekomen.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.21, §1 VCRO, van artikel 1, 1°, g van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen (hierna: Besluit Adviesverlening), van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen dat zij er in hun administratief beroepsschrift reeds op hebben gewezen dat de beoordeling in het licht van het de erfgoedtoets niet strookt met de feitelijkheden die blijken uit het dossier. Meer bepaald hebben de verzoekende partijen in hun beroepsschrift uiteengezet dat de panden zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat de pui langs de straatkant 1,66m wordt achteruit getrokken. Ze stellen dat het straatbeeld en het negentiende eeuwse uitzicht van de gevels en de winkelpuien worden beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar dat met de bestreden beslissing hier zonder meer aan wordt voorbijgegaan en dat de gevel drastisch wordt aangetast.

De bewering in de bestreden beslissing omtrent '*Het behoud van de nog authentieke straatgevels, inclusief gevelbreedte en bestaande venster- en deuropeningen [...]*' mist volgens hen dan ook feitelijke grondslag. Volgens de verzoekende partijen is de verwerende partij tot een foutief besluit gekomen dat hoegenaamd niet strookt met de werkelijkheid. Uit de bestreden beslissing zelf blijkt het belang dat de verwerende partij hecht aan het behoud van de gevelstructuur in de beoordeling van de vergunbaarheid van het aangevraagde. Het is volgens de verzoekende partijen zelfs een schragend motief van de bestreden beslissing. Nochtans mist deze beoordeling volstrekt feitelijke grondslag, aangezien er geen sprake is van enig behoud van de bestaande gevelstructuur. Het is voor de verzoekende partijen dan ook volstrekt een raadsel hoe de

verwerende partij tot dit foutieve oordeel kon komen. Nochtans is het aanvraagdossier en de begeleidende nota van de aanvrager duidelijk; de bestaande gevelstructuur wordt gewijzigd om meer ruimte te creëren in de smalle Sluierstraat.

De verzoekende partijen stellen bovendien dat deze foutieve feitenvoorstelling des te gebrekkiger is, nu de straatgevels van de voor sloop in aanmerking komende panden, zijn geïnterpreteerd op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Uit dit feit dient men af te leiden dat aan de panden (minstens aan de gevels alleen) een cultuurhistorische waarde/erfwaarde wordt toegekend. De gebrekkige overweging dat de bestaande gevels behouden blijven, tast de bestreden beslissing aan.

De verzoekende partijen menen dat ook het advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van 6 februari 2014, dat vermeldt dat geen advies vereist is, behept is met een onwettigheid, dan wel tot stand is gekomen op basis van een verkeerde feitenbeoordeling. Overeenkomstig artikel 1, 1°, g van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, dient Onroerend Erfgoed wel degelijk advies te verlenen over de sloop van gebouwen of constructies die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De verzoekende partijen herhalen dat de inventaris bouwkundig erfgoed uitdrukkelijk betrekking heeft op de gevels van deze gebouwen. Voor zover het niet verlenen van advies volgt uit de overtuiging dat de bestaande gevels behouden blijven, werd door de verzoekende partijen al uiteengezet dat deze opvatting niet strookt met de werkelijkheid. De ondeugdelijkheid van het advies tast de wettelijkheid van de bestreden beslissing aan nu de verwerende partij dit advies in haar beoordeling heeft betrokken.

Daarenboven lijkt dit tegenstrijdig met de vermelding in de bestreden beslissing dat "*De aanvraag niet voor advies voorgelegd [moet] worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is*". Ofwel is er geen advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed en is artikel 1, 1°, g van voormeld besluit geschonden, ofwel werd er wel een advies gevraagd en kwam Onroerend Erfgoed, kennelijk op basis van een verkeerde opvatting, tot een feitelijk en juridisch verkeerd advies.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de aanvraag het slopen beoogt van de bestaande bebouwing en het oprichten van een handelspand (horecazaak) met behoud van de bestaande gevelindeling. Het element "*behoud van de bestaande gevelindeling*" maakt duidelijk dat de gevelstructuur behouden blijft, maar niet *per se* dat de bestaande gevels ongemoeid worden gelaten.

De verwerende partij verwijst naar de toelichtingsnota bij het aanvraagdossier, waaruit blijkt dat de aanvrager de gevels wil herbouwen wegens het karaktervolle beeld ervan. De aanvrager opteert dus voor een herbouwen van de bestaande toestand, herstel van de oude ramenstructuur en integratie van bestaande binnenelementen, dit geïnspireerd vanuit een respect voor de historische omgeving. Het was dus duidelijk dat de bestaande gevels behouden blijven qua structuur (indeling), gevelbreedte en bestaande venster- en deuropeningen, zodat de verwerende partij geen foutief beeld had van de aanvraag.

Het feit dat op het gelijkvloers een gevel naar achteren wordt geplaatst, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De deur- en raamopeningen blijven behouden, net als het globale uitzicht van de gevels. De verwerende partij meent dat ze in alle redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag getuigt van respect voor de historische omgeving.

De verwerende partij weerlegt het argument van de verzoekende partijen dat de straatgevels van de voor sloop aangemerkte panden in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn opgenomen.

In de inventaris van het bouwkundig erfgoed is een omschrijving van de Sluierstraat en het straatbeeld opgenomen, maar de gebouwen zelf met hun gevels zijn niet opgenomen in de inventaris. De verwerende partij stelt dat ze in elk geval in haar beoordeling rekening gehouden heeft met zowel de authenticiteit van de gevels als de bestaande zwaar verkrotte toestand.

Het advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen was volgens de verwerende partij niet noodzakelijk, aangezien de gebouwen waarvan de gevels deel uitmaken niet opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed blijkt dat in geval van waardevolle gevels de gebouwen zelf opgenomen worden in de inventaris. De verwerende partij meent dat ze in haar beslissing terecht vastgesteld heeft dat de aanvraag niet voor advies moet voorgelegd worden aan Onroerend Erfgoed. Het college van burgemeester en schepenen had echter reeds het advies aangevraagd. Het advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van 6 februari 2014 heeft verduidelijkt dat geen advies vereist was, wat de verwerende partij in haar beslissing bevestigt.

3.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe dat het semantisch onderscheid dat de verwerende partij in de antwoordnota te berde brengt, een *a posteriori* motivering betreft die geenszins blijkt uit de bestreden beslissing zelf. Zij benadrukken nogmaals dat gebouwen wel degelijk gewijzigd worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De vergunningverlenende overheid beschikt over een discretionaire bevoegdheid en de Raad mag zijn beoordeling van de aanvraag met betrekking tot de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Hoewel de verwerende partij als orgaan van actief bestuur weliswaar niet verplicht is om punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten die voor haar worden aangevoerd, dient zij wel aan te tonen dat haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gesteund is op een correcte en zorgvuldige feitenvinding.

Evenwel stelt de Raad vast dat, ondanks het feit dat de verzoekende partijen in hun beroepschrift wijzen op de erfgoedwaarde van de gevels en het straatbeeld, de verwerende partij in haar besluit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst bijna letterlijk overneemt met betrekking tot de impact van de werken op de erfgoedwaarden in de omgeving. De verwerende partij stelt dat geen negatieve impact wordt verwacht op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument, namelijk de burgerwoning “Stadt Antwerpen” en dat de werken voor een verfraaiing van het straatbeeld zullen zorgen. Dit betreft echter een loutere stijlformule, waarbij de beoordeling van een mogelijke impact op het straatbeeld, zoals dit is omschreven in de inventaris bouwkundig erfgoed, achterwege wordt gelaten.

Verder overweegt de bestreden beslissing:

“Het behoud van de nog authentieke straatgevels, inclusief gevelbreedte en bestaande venster- en deuropeningen en het behoud van de nog aanwezige eikenhouten balkstructuur in het interieur wordt beschouwd als een positief uitgangspunt en getuigt van respect voor de historische omgeving.”

In de toelichtingsnota van het aanvraagdossier wordt gesteld dat van de bestaande bebouwing “weinig zal kunnen worden gerecupereerd en dat een volledig nieuwe constructie zal worden opgetrokken”, maar dat een maximaal behoud van de bestaande gevels wordt nagestreefd. Verder staat ook te lezen dat de pui langs de straatkant 1,66m achteruit wordt getrokken. Ondanks het feit dat de verzoekende partijen het achteruitschuiven van de pui en de impact van de werken op het uitzicht van de straat zoals deze is omschreven in de inventaris bouwkundig erfgoed als een belangrijk onderdeel omschrijven in hun beroepschrift, is hierover niets terug te vinden in de bestreden beslissing. Die lijkt integendeel uit te gaan van het behoud van de authentieke gevels, zoals blijkt uit voormelde motivering. Nochtans dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken. Op de verwerende partij rust op dat punt een verstrengde formele motiveringsplicht. Derhalve dient te worden besloten dat de verwerende partij geen afdoende beoordeling heeft uitgevoerd, minstens dat dit niet blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing. De uiteenzetting die de verwerende partij nog geeft in de antwoordnota over het behoud van de “gevelstructuur” of de “gevelindeling” bevat een interpretatie die strijdt met de formele motivering in de bestreden beslissing.

2.

In de mate dat de verzoekende partijen de onwettigheid aanhalen van het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, kunnen zij in deze stelling niet gevolgd worden.

De verzoekende partijen zijn van mening dat het advies tot stand is gekomen op basis van een verkeerde feitenbeoordeling. Zij zijn tevens van mening dat het Agentschap op basis van artikel 1, 1°, g) van het Besluit Adviesverlening wel degelijk een advies diende uit te brengen.

Artikel 1, 1°, g) van het Besluit Adviesverlening, zoals dat gold ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt dat het advies moet worden ingewonnen van het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed, over volgende aanvragen:

“g) aanvragen die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten;”

Uit de bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2013 vastgestelde inventaris, die van toepassing was bij het nemen van de bestreden beslissing, blijkt niet dat de gebouwen waarop de aanvraag betrekking heeft als bouwkundig ‘erfgoedobject’ zijn opgenomen. Ook in de nieuwe inventaris, die bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014 werd vastgesteld, zijn deze gebouwen niet vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

De Sluierstraat wordt wel op de inventaris die beschikbaar is op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed vermeld als ‘geheel’ met volgende beschrijving:

“Smal, nauwelijks gebogen straatje tussen Priester Daensplein ten westen van de Sint-Martinuskerk en de Lange Zoutstraat. Voorheen zogenaamd " 't Sloyenstraetken" en " 't Parochiaenstraetkin" (1446-1669), midden 18de eeuw "Kerckhofstratien" en eind 18de eeuw " 't Hoogkerckstratien", benamingen die telkens zinspelen op ligging en relatie met de kerk, die ook functie en bewoning door geestelijken, kosters, zangmeesters heeft in de

hand gewerkt. Aanvankelijk geen winkels en slechts twee herbergen (tweede helft van de 18de eeuw). In zijn huidige vorm: op pare zijde, voornamelijk witbepaalde lijstgevels van rijhuizen van drie traveeën en twee verdiepingen onder zadeldak, 19de-eeuws uitzicht doch mogelijk oudere kern (nummer 4, 6 en volgende); een paar vrij eenvoudige houten winkelpuien."

Binnen dit 'geheel' van de Sluierstraat werd enkel het gebouw omschreven als de 'herberg', gelegen aan de Sluierstraat 5, vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

Een 'geheel' heeft in de inventaris bouwkundig erfgoed niet hetzelfde rechtsstatuut als de objecten die in de vastgestelde inventaris, zoals bekendgemaakt in het Staatsblad, uitdrukkelijk vermeld worden. De vermelding van de gevels in de beschrijving van een 'geheel' heeft meer bepaald niet het rechtsgevolg dat op basis van artikel 1, 1°, g) van het Besluit Adviesverlening de verplichting bestaat om bij sloop of herbouw van deze gevels het advies van Onroerend Erfgoed in te winnen.

Evenwel geeft het ontbreken van een verplicht advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed de verwerende partij geen vrijgeleide om aan de erfgoedwaarde van de Sluierstraat, zoals deze blijkt uit de voormelde beschrijving als 'geheel', voorbij te gaan, te meer daar in het beroepschrift bijzondere aandacht is uitgegaan naar de erfgoedwaarde van de Sluierstraat en de impact van het betrokken project op deze erfgoedwaarde.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het materiële motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, in combinatie met het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, *juncto* artikelen 19, 5,1.0 en 6,1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) en van artikel 4.3.1.§1 VCRO.

Zij zetten uiteen dat ze in het kader van de administratieve beroepsprocedure hebben aangevoerd dat de motivering inzake de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige bepalingen in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg bijzonder kort door de bocht was. Bij de lezing van de bestreden beslissing stellen de verzoekende partijen evenwel vast dat ook verwerende partij bijzonder gebrekkig gemotiveerd tot het besluit komt dat het aangevraagde bestaanbaar is met het plangebied én inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

De bestreden beslissing diende volgens de verzoekende partijen het volgende aan te tonen:

(a) dat de aangevraagde inrichting niet wegens de taken van het bedrijf die deze wenst uit te voeren, om reden van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd (met andere woorden dat de inrichting bestaanbaar is met de bestemming woongebied)

(b) dat de inrichting verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, wat wordt beoordeeld in het licht van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhangen van onder meer de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen.

(c) dat het aangevraagde verenigbaar is met de principes van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de onderscheiden vormen van hinder en de invloed ervan op de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partijen stellen dat de overwegingen uit de bestreden beslissing schromelijk tekort schieten, waarbij ze opmerken dat de bestreden beslissing een 'nogal verwarrende beoordeling' bevat, waarbij de bestaanbaarheid, verenigbaarheid en het aspect goede ruimtelijke ordening schijnbaar allen behandeld worden onder de beoordeling 'de goede ruimtelijke ordening'.

Ze stellen dat de bestreden beslissing zich inzake de bestaanbaarheid met het woongebied beperkt tot een stijlformule, die compleet voorbijgaat aan het feit dat het een woongebied betreft met culturele, historische en/of esthetische waarde. De foutieve beoordeling dat de bestaande gevelstructuur behouden wordt (tweede middel), maakt op zich dat de bestaanbaarheid van het project, gelet op artikel 6.2.3 Inrichtingsbesluit, manifest onvoldoende is.

Nergens wordt een overweging inzake de wenselijkheid van het behoud gemaakt. Bovendien heeft de verwerende partij niet onderzocht of het danscafé/nachtclub wel bestaanbaar is met de bestemming, aangezien de motivering intern tegenstrijdig is, nog afgezien van het feit dat verwerende partij kennelijk de daadwerkelijke boordeling inzake de hinderaspecten van zich afschuift en verwijst naar de milieuvergunning. De verzoekende partijen merken inzake de hinderaspecten op dat de bouwplaats letterlijk wordt omringd door bewoonde gebouwen en appartementsgebouwen. Ook de bestaanbaarheid met de winkelpanden van derde verzoekende partij wordt nergens in de bestreden beslissing in overweging genomen. Naast de vrees voor toename van criminaliteit, wijst zij er op dat het Sluierstraatje in de volksmond gekend staat als 'het urinestraatje' en dat zij of haar aangestelden vrijwel elke dag de vitrine en inkom moeten reinigen.

Ook in de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving schiet de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen schromelijk tekort. Ze benadrukken dat zij er in de administratieve beroepsprocedure op gewezen hebben dat er geenszins sprake is van een 'bruine kroeg' maar van een heuse nachtclub. De vrees voor geluidsoverlast vindt steun in het gegeven dat de aanvrager gewag maakt van het aanwenden van het 'box in box' principe. Bij een normaal 'bruin café' wordt niet in dergelijke akoestische principes voorzien. Tevens wordt een grote dansvloer voorzien en wordt het overige gedeelte van de 'bar' op de plannen bestempeld als 'zaal'. De verzoekende partijen stellen dat uit deze plannen blijkt dat de aanvrager een discotheek of een nachtclub wenst in te richten. De verwijzing naar de "Bar Jos" gaat niet op, nu de oppervlakte van de huidige aanvraag vele malen groter is en "Bar Jos" zelfs geen dansvloer heeft. De verzoekende partijen hebben gewezen op de aanwezigheid van drie nachtclubs in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag en de draagbaarheid van de onmiddellijke omgeving. Meer bepaald hebben verzoeksters gewezen op de nachtclubs 'Comme Ça', 'Oxygen' en 'The Factory', samen met het gegeven dat ook de Raad van State al meermaals heeft bevestigd dat discotheken evident hinder met zich meebrengen. Nergens in de bestreden beslissing wordt een afweging gemaakt ten aanzien van de daadwerkelijke verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving en met de gefundeerde kritiek van de verzoekende partijen dat de onmiddellijke omgeving verzadigd is wat betreft de hinder vanwege de reeds bestaande discotheken. Het feit dat er in de onmiddellijke omgeving vergelijkbare zaken aanwezig zijn, is immers niet voldoende om de verenigbaarheid met deze onmiddellijke omgeving te staven. De verwerende partij tracht evenwel deze beoordeling, die nochtans deel uitmaakt van de functiewijziging van woning naar discotheek en die dus diende beoordeeld te worden, door te schuiven naar de milieuvergunningverlenende overheid.

Tot slot argumenteren de verzoekende partijen dat ze in het administratief beroep op onderbouwde wijze uiteengezet hebben dat het aangevraagde niet strookt met de principes van de goede ruimtelijke ordening. Ze hebben de verwerende partij gewezen op het problematische aspect van geur- en geluidshinder, parkeerhinder en economische uitbating die hier onvermijdelijk mee

gepaard gaat. Voorgaande aspecten maken onbetwistbaar onderdeel uit van de toets van de goede ruimtelijke ordening die dient te worden uitgevoerd bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. De bestreden beslissing doet dit volgens de verzoekende partijen van de hand door blootweg te poneren dat deze opmerkingen 'niet van stedenbouwkundige aard' zijn, om dan in dezelfde beslissing inzake de geluidshinder de voorwaarden te stellen dat voldoende milieutechnische ingrepen gedaan worden, zo nodig een milieuvergunningsaanvraag wordt ingediend en de geluidsnormen en milieuvoorwaarden worden gerespecteerd. Door het louter herhalen van het standpunt dat de aangehaalde hinderaspecten niet van stedenbouwkundige aard zijn en tegelijkertijd te verwijzen naar de milieuvergunning, samen met de vaststelling dat voormelde hinderaspecten uitdrukkelijk worden aangehaald in artikel 4.3.1 VCRO *juncto* 1.1.4 VCRO is de bestreden beslissing dan ook manifest onwettig, minstens niet zorgvuldig gemotiveerd.

De bestreden beslissing maakt abstractie van het door verzoekende partijen gehekeld mobiliteitsaspect. De aanvraag voorziet een bijkomende discotheek voor 120 personen. De loutere stijlformule dat gelet op de ligging in het stadscentrum de mobiliteitsimpact niet van die aard is dat deze in een substantieel verschil zal resulteren, is geenszins afdoende.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de bestaande toestand heeft afgewogen ten opzichte van een sloop en dat ze het behoud van de zwaar verkrotte toestand niet opportuun acht. De beoogde toestand zal voldoende de historische kenmerken van de bestaande gevels behouden, waardoor de aanvraag zich integreert in dit gebied.

Verder stelt de verwerende partij dat ze de aard en de omvang van het aangevraagde in acht heeft genomen. De beoogde functie bleek niet vreemd binnen deze centrumomgeving en is naar functie aanvaardbaar. De schaal van het gevraagde is qua grootteorde vergelijkbaar met hetgeen in deze omgeving voor dergelijke zaken gangbaar is. Het gevraagde, dat qua functie aansluit bij andere vergelijkbare functies binnen de directe omgeving, overstijgt de draagkracht van de omgeving niet. De verwerende partij stelt dat ze eveneens de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand concreet heeft onderzocht. De beoogde inrichting kan voldoende woonkwaliteit garanderen aan de betrokken bewoners in de omgeving, op voorwaarde weliswaar dat een milieuvergunningsaanvraag wordt ingediend, waaruit blijkt dat al het nodige gedaan wordt om geen geluidsoverlast te creëren, en op voorwaarde dat de geluidsnormen en milieuvoorwaarden binnen de milieuvergunning worden gerespecteerd. De verwerende partij heeft de bestaanbaarheid met het plangebied dus zorgvuldig onderzocht en haar beoordeling afdoende gemotiveerd.

De geur- en geluidshinder waarvan de verzoekende partijen gewag maken, hebben betrekking op de hinder afkomstig van de bestaande etablissementen. Omwille van de bestaande aanwezigheid van de drie nachtclubs en hun overlast menen zij dat de beoogde inrichting deze vormen van overlast zal doen stijgen. De geluidsoverlast en de bemoeilijking van de economische uitbating wordt evenwel zelfs door de verzoekende partijen toegeschreven aan de dronkaards of brakende personen afkomstig van die nachtclubs, maar niet aan de nachtclubs zelf. Een nachtclub en minstens een muziek café is intrinsiek niet hinderlijk van aard. De hinder is derhalve niet afkomstig van het danscafé zelf, van de constructie op zich, waardoor deze hinder alvast niet van stedenbouwkundige aard is. De verwerende partij heeft dan ook in alle redelijkheid geconcludeerd dat zo dergelijke verschijnselen zich voordoen deze via de geëigende weg dienen geremedieerd en mogelijks zelfs voorkomen te worden. Dit kan bezwaarlijk via stedenbouwkundige ingrepen. De verwerende partij heeft zich het standpunt uit het advies van de stedelijke dienst Leefmilieu eigen gemaakt en heeft dus wel degelijk de geluidshinder afkomstig van de inrichting beoordeeld. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat volgens de bouwplannen quasi de volledige gelijkvloerse

verdieping wordt ingekleed met tafeltjes en stoelen. Minstens gaat hier de vergelijking met een discotheek niet op.

Aangaande de ligging en mobiliteit stelt de verwerende partij dat het perceel gelegen is langsheen het smalle Sluierstraatje, een voldoende uitgeruste gemeenteweg dat ter hoogte van de betreffende percelen 2,35 à 2,65 m breed is en dat enkel bestemd is voor voetgangers en fietsers. Het perceel is gelegen binnen de dichtbebouwde culturele en historische stadskern. De verwerende partij stelt dat ze gelet op de ligging in het stadscentrum in alle redelijkheid kon oordelen dat de mobiliteitsimpact van een bijkomend café niet van die aard is dat deze in een substantieel verschil zal resulteren ten opzichte van de bestaande toestand.

De verwerende partij besluit dat ze geen kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen. Alle relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening blijken in de beslissing aan bod te zijn gekomen.

3.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun wederantwoordnota.

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 (i) bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, (ii) verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en (iii) verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de onderscheiden vormen van hinder en de invloed hiervan op de onmiddellijke omgeving. Volgens de verzoekende partijen is de verwerende partij in haar motivering tekort geschoten.

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 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.

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”.

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.

3.

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

“De beoogde functie is niet vreemd binnen deze centrumomgeving en is naar functie aanvaardbaar. Ook de schaal van het gevraagde is qua grootteorde vergelijkbaar met hetgeen in deze omgeving voor dergelijke zaken gangbaar is. De mobiliteitsimpact is gelet op de ligging in het stadscentrum niet van die aard dat deze in een substantieel verschil zal resulteren. Het gevraagde, dat qua functie aansluit bij andere vergelijkbare functies binnen de directe omgeving, overstijgt de draagkracht van de omgeving niet.”

“De beoogde inrichting doet op zich geen afbreuk aan de geest van deze plek, een centrumlocatie met een hoge historische en culturele waarde”.

Daarnaast geeft de verwerende partij echter ook het volgende aan:

“Het standpunt van de bezwaarindieners, dat de beoogde horecazaak met dansgelegenheid, midden de stadskern, onverenigbaar is met de gewestplanbestemming van woongebied en de onmiddellijke omgeving wordt niet bijgetreden. Dergelijke inrichtingen dragen bij tot het levend karakter van een stadskern, en zijn wel degelijk verenigbaar met zo’n omgeving, ook hetgeen hier gevraagd wordt is compatibel met de onmiddellijke omgeving en kan voldoende woonkwaliteit garanderen aan de betrokken inwoners. Dit echter op voorwaarde weliswaar dat voldoende milieutechnische ingrepen gedaan worden en zo nodig een milieuvergunningsaanvraag wordt ingediend, waaruit blijkt dat al het nodige gedaan wordt om geen geluidsoverlast te creëren, en op voorwaarde dat de geluidsnormen en milieuvoorwaarden worden gerespecteerd.”

Uit aangehaalde motiveringen blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde middels een standaardformulering verenigbaar acht met het culturele, historische en/of esthetische karakter.

Tevens blijkt uit de motivering dat de verwerende partij de aangehaalde hinderaspecten uit het beroepsschrift niet behandelt en afdoet als niet zijnde van stedenbouwkundige aard, dan wel stelt dat deze in de milieuvergunning dienen te worden behandeld.

4.

De milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning zijn aan onderscheiden, van elkaar onafhankelijke vergunningsprocedures onderworpen, met elk een eigen finaliteit. Bij het onderzoek van een aanvraag voor een milieuvergunning gaat het bestuur na welke gevolgen de uitbating van de inrichting heeft voor het leefmilieu. Dat betekent echter niet dat de beoordeling van de hinderaspecten van de horecazaak geen deel zou uitmaken van het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, aangezien deze tot de relevante aandachtspunten hoort overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De verwerende partij kan met andere woorden de behandeling van de hinderaspecten, onder meer de vrees voor lawaaihinder van het project, niet zomaar doorschuiven naar de procedure van de milieuvergunningsaanvraag, een procedure die tot op heden, voor zover bekend door de Raad, nog niet is opgestart.

Tot slot volstaat de enkele bewering dat de functie niet vreemd is binnen de centrumomgeving niet om te besluiten tot de verenigbaarheid van de functie met het bestemmingsgebied. Immers gaat de verwerende partij in haar beoordeling voorbij aan het gegeven dat in de onmiddellijke omgeving zich reeds enkele (dans)cafés bevinden, die cumulatieve effecten inzake hinder met zich mee kunnen brengen. Hoewel de verwerende partij als orgaan van actief bestuur weliswaar niet verplicht is om punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten die voor haar worden aangevoerd, dient zij wel aan te tonen dat haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gesteund is op een correcte en zorgvuldige feitenvinding. Aangezien zowel in de administratieve beroepsprocedure als tijdens het openbaar onderzoek reeds werd gewezen op het feit dat in de onmiddellijke omgeving gelijkaardige projecten aanwezig zijn en de verzoekende partijen dan ook vrezen voor een toename van de hiermee gepaard gaande hinder, had de verwerende partij in het kader van de zorgvuldigheidsplicht deze problematiek met de nodige aandacht en concreet moeten onderzoeken. De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op dat punt dan ook niet afdoende gemotiveerd.

Gelet op voorgaande vaststellingen, dient te worden besloten dat het middel gegrond is.

VI. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij vraagt de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest, dient gewezen te worden op artikel 4.8.28, §2 VCRO, waaruit blijkt dat de Raad de kosten van het beroep ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een handelspand met behoud van de bestaande gevelindeling op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Sluierstraat 4-6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1198 en 1199E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 december 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO