

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0375
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0733-A

| | |
|----------------------|---|
| 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 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017.

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 genoemd) een stedenbouwkundige vergunning verleend 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.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 16 maart 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van twee rijwoningen en het oprichten van een café. De verwerende partij wijst het administratief beroep tegen die beslissing af als onontvankelijk.

Op 14 februari 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een handelspand met behoud van bestaande gevels, waarbij enkel betreedbare oppervlakte is op het gelijkvloers.

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

Het beroep dat tegen de vergunningsbeslissing van 14 februari 2011 is ingesteld, wordt omwille van de weigering van de milieuvergunning op 30 juni 2011 ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

2.

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 milieuvvergunning 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 Vlarem-wetgeving 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:

“...

2.3 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 en 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.

...

De huidige verzoekende partijen tekenen tegen de beslissing van 25 september 2014 beroep aan bij de Raad. De Raad vernietigt met het arrest van 13 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0397 de beslissing van 25 september 2014 en legt aan de verwerende partij de verplichting op om een nieuwe beslissing te nemen binnen een vervalttermijn van vier maanden.

3.

De procedure wordt hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dat verslag van 6 maart 2017 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het administratief beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 14 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 april 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Voorliggende aanvraag omvat een project, dat valt onder de bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 meer in het bijzonder art. 10b) stadsontwikkelingsprojecten, welke aanleiding geeft tot een project-m.e.r.-screening.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. In deze screeningsnota wordt aangegeven dat er geen relatie is met andere projecten en de potentiële milieueffecten beperkt zijn tot een mogelijke geluidshinder, doch dat deze geluidshinder door technische maatregelen worden opgelost.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een handelspand/horecazaak met behoud van de bestaande gevelindeling. Het betreft een project met zeer beperkte ruimtelijke omvang. Op een perceel van 160 m² wordt één horecazaak voorzien die bijna volledig het gabarit van de nu reeds bestaande bebouwing overneemt.

Een dergelijke horecazaak heeft uit zijn aard geen emissies in de lucht, bodem of watersysteem die betekenisvol anders zijn in type of grootte als deze van een standaard woning. Ook bijkomende verkeersbewegingen zijn op deze locatie niet mogelijk, aangezien het pand in een niet voor autoverkeer toegankelijke straat gelegen is. Enkel een geluidsemissie is denkbaar.

In deze aanvraag wordt hiermee rekening gehouden en zijn correcte maatregelen geïmplementeerd.

Het box-in-box principe is een technisch correcte werkwijze om een optimale geluidsisolatie te bekomen doordat het doorgeven van trillingen tussen verschillende schillen wordt vermeden.

Het project is gelegen binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, pal in het centrum van Aalst. Deze locatie wordt gekenmerkt door een intense aanwezigheid van dienstverlenende functies, waaronder horeca.

Het project is bij uitstek op zijn plaats in deze commerciële en uitgangsbuurt die goed bereikbaar is met openbare en zachte vervoersmodi.

Wat de relatie met andere projecten betreft wordt aanvaard dat hoewel het project dicht bij andere horecazaken gelegen is, dit geen cumulatieve milieueffecten met zich kan meebrengen. Zoals vermeld is enkel een potentiële geluidshinder denkbaar. Het project zal door correcte technische maatregelen geen geluidshinder veroorzaken, zodat het ook niet kan bijdragen tot cumulatieve effecten.

Het laatste potentiële milieueffect betreft een impact op erfgoedwaarde. Er kan worden vastgesteld dat er geen enkele zichtrelatie noch functionele band is met de in de omgeving bestaande beschermde monumenten. De erfgoedwaarde van het pand zelf is klaarblijkelijk niet voldoende groot om als object te worden opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed. Niettemin kan de waarde van dit pand enkel bestaan uit diens uitzicht en functie. Beide worden bewaard en zelfs hersteld. Het uitzicht in de Sluierstraat zal dus niet wezenlijk verschillen door de licht anders gekleurde gevels en de gewijzigde ingang. De 'historische' functie van herberg wordt hersteld.

Gelet op de omschreven locatie, de aard en omvang van het aangevraagde project, kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. Een horeca-functie is immers principieel toelaatbaar in woongebied.

Er zijn ook in concreto geen redenen van goede ruimtelijke ordening die noodzaken dat deze functie in een afzonderlijk gebied wordt afgezonderd.

Het betreft immers een kleine horecazaak (160m²) die uit zijn aard wel de mogelijkheid heeft geluidshinder te veroorzaken, maar waar in casu deze potentiële milieuhinder volledig wordt ondervangen door een correcte geluidsdempende technische maatregel.

Wat de culturele, historische en/of esthetische waarde van het woongebied betreft, kan worden vastgesteld dat deze bestaat uit de sterke aanwezigheid van dienstverlenende functies in het stadscentrum enerzijds, en de nog aanwezige historische panden en het historisch ontstane stratenpatroon en -beeld anderzijds.

De functie is aldus ook om cultuurhistorische redenen op zijn plaats (cfr vermelding inventaris bouwkundig erfgoed).

De aanvraag voorziet in het behoud van de gevelindeling met gebruikte kleuren en het bestaande gabarit. Als men de plannen van de bestaande toestand van het straatbeeld vergelijkt met de nieuw te realiseren toestand zijn de verschillen niet opmerkelijk. Het esthetisch-historische aanzicht en de beleving van de straat wijzigt niet.

Gelet op bovenstaande wordt geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften.

Het standpunt van de bezwaarindieners, dat de beoogde horecazaak met dansgelegenheid, midden de stadskern, onverenigbaar is met de gewestplanbestemming van woongebied wordt niet bijgetreden.

De beoogde functie is zoals hierboven reeds werd uiteengezet op zijn plaats in dergelijke centrumomgevingen en is dan ook aanvaardbaar, zoals hierna ook zal toegelicht worden in het punt 'de goede ruimtelijke ordening'.

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 zoals hierboven reeds werd uiteengezet op zijn plaats in deze centrumomgeving en is dan ook aanvaardbaar.

Ook de schaal van het gevraagde is qua grootorde vergelijkbaar met hetgeen in deze omgeving voor dergelijke zaken gangbaar is.

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.

Deze beperkte schaal (perceel van 160m²) is ruimtelijk aanvaardbaar.

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

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. Aangezien er geen enkele zichtrelatie noch functionele band is met de in de omgeving bestaande beschermde monumenten én het uitzicht van de bestaande gevels na herbouw zo goed als volledig behouden blijft zal naar historische belevingswaarde in de omgeving niets wijzigen.

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

Het ingewonnen advies van de Vlaamse overheid, Ruimte en Erfgoed van 6 februari 2014 stelt 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 verzamelpotten. Eventuele vondsten dienen aangegeven te worden bij het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed.

De mobiliteitsimpact is gelet op de ligging in het stadscentrum niet van die aard dat deze in een substantieel verschil zal resulteren. De Sluierstraat is een niet voor gemotoriseerd vervoer toegankelijke steeg. Het cliënteel zal dus elders op (openbare) parkings moeten parkeren en het café te voet of met de fiets bezoeken.

Dergelijke bereikbaarheid is de meest optimale vorm voor een horecazaak.

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.

Bij onderzoek van de MER-screeningsnota werd reeds vastgesteld dat, indien technisch correct uitgevoerd, het box-in-box principe dat de aanvrager gebruikt de meest geschikte techniek is om geluidsoverlast te voorkomen. Met deze techniek hoeft er met andere woorden geen overmatige geluidshinder te zijn voor de direct aanpalenden. Aangezien er aldus geen geluidsnorm overschreden wordt door dit etablissement, kan er ook geen sprake zijn van een cumulatief effect met de in de onmiddellijke omgeving bestaande nachtclubs (dit nog los van de algemene bedenking dat geluidsstrekte geen rekenkundig optelbare grootheid is).

Volgens de beroepindieners 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 hetgeen hiervoor reeds werd vastgesteld alsook naar de milieuvergunning die vereist is voor dergelijke inrichting en de geluidsnormen binnen deze milieuvergunning, die gerespecteerd dienen te worden.

Indien er in de praktijk alsnog geluidsoverlast zou vastgesteld worden, dan ligt dit aan een niet correcte technische uitvoering van de geluidsdempende maatregelen of een overschrijding van milieutechnische normen. Geen van beide zaken zijn een stedenbouwkundige aangelegenheid, en beide zaken kunnen op een geëigende manier worden opgelost.

Voor het overige zijn voor een dergelijke zaak, binnen het gabarit van de bestaande bebouwing in alle redelijkheid geen andere stedenbouwkundige hinderaspecten te verwachten.

De door beroepindieners opgeworpen steeds aanwezige hinder door baldadigheden en 'marginaliteiten' bij dergelijke etablissementen is een vooringenomen visie die niet wordt gedeeld.

Er kan niet ernstig worden betwist dat een normale zaakvoering van een muziekcafé in centrumgebied dergelijke baldadigheden niet hoeft te veroorzaken. Zonder dat namen dienen of kunnen genoemd worden, is duidelijk dat zeer vele cafés nooit enige 'marginaliteit' in de buurt veroorzaken.

Aangezien dit etablissement helemaal geen 'marginaliteiten' tot gevolg moet hebben kan ook hier geen sprake zijn van cumulatieve effecten. Voor zover de loutere beweringen van beroepindieners waar zijn, zijn zij een bestaande toestand waarop huidige aanvraag geen impact heeft.

Bovendien gaat de redenering van beroepindieners uit van de veronderstelling er meer cliënteel zal zijn die meer 'marginaliteiten' veroorzaakt. Hier kan er op gewezen worden dat het muziekcafé een ander publiek beoogt dan deze van de nachtclubs die nu beweerdelijk hinder veroorzaken, en dat zelfs als een identiek doelpubliek beoogt werd, een merkbare toename van cliënteel in het geheel minder waarschijnlijk is dan dat het principe van communicerende vaten zou gelden.

Ook op dit vlak is er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen de vergunning.

Mocht blijken dat specifiek deze zaakvoering niet in staat is om dergelijke problemen te vermijden, dient daar opnieuw op de geëigende manier tegen worden opgetreden.

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 de aanvraag onvergundbaar 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 – Handelspan – 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, werd één bezwaarschrift ingediend, dat als boven uiteengezet als ongegrond kan beschouwd worden. Enkel over de opmerking inzake het eigendomsrecht kan voor de duidelijkheid er nog op gewezen worden dat uitspraken over eigendomsrechten een zuiver burgerrechtelijke aangelegenheid betreffen die tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning doet geen enkele uitspraak of afbreuk aan de geldende eigendomsrechten.

De aanvraag voorziet in een herbouw van de bestaande gevel met behoud van gevelopbouw en visuele kenmerken (behalve de inkom), en eveneens voorziet in het behoud van het bestaande gabarit (op enkele kleine aanpassingen na) zodat er ruimtelijke kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand niet gewijzigd worden. Bovendien werd hierboven reeds vastgesteld dat er geen hinder voor de onmiddellijke en ruimere omgeving te verwachten valt die de mate van een normale burenhinder te boven gaat. Zodoende dient geconcludeerd te worden dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de ruimtelijke draagkracht van het perceel en dat de aanvraag in zijn omgeving past.

2.6 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.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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.

In hun eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.14/1 VCRO *juncto* rubriek 10 b van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectenrapportage (hierna: MER-besluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partijen is de m.e.r.-screening uit het aanvraagdossier gebrekkig waar zij overweegt dat het project geen relatie heeft met andere projecten en stelt dat er in de omgeving geen projecten zijn met soortgelijke gevolgen voor de omgeving en de impact op het milieu dus niet vergroot door de aanwezigheid van dergelijke projecten.

Er wordt abstractie gemaakt van de aanwezige vergelijkbare stadsontwikkelingsprojecten, met name drie discotheken die in een straal van 30 meter rond het aangevraagde gesitueerd zijn. Volgens de verzoekende partijen is het vanzelfsprekend dat de invloed van de reeds aanwezige soortgelijke inrichtingen moet worden meegenomen in de beoordeling van de impact van de aanvraag op het milieu.

In de besteden beslissing wordt het cumulatieve effect van de aanwezigheid van vier vergelijkbare stadsontwikkelingsprojecten volkomen genegeerd. De cumulatieve effecten worden enkel benaderd vanuit de geluidsemissie afkomstig vanuit het café zelf, terwijl er nergens een afweging wordt gemaakt van bijvoorbeeld de geluidsemissies afkomstig van het cliënteel op straat dat door de combinatie van de vier nachtclubs wordt gegenereerd. De notie cumulatie van hinder wordt verder in de beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel benaderd vanuit het box-in-box principe. Er wordt geen rekening gehouden met stoeprokers, lawaai van nachtbrakers en zwerfvuil dat op het trottoir en de vensterbanken wordt achtergelaten. De Sluierstraat is op zijn smalst 1,5 meter breed en op zijn breedst 2,8 meter breed en is ongeveer 62 meter lang. De aanwezigheid van vier inrichtingen brengt ontegensprekelijk een passage met zich mee van cliënteel dat aanschuift of buiten staat te roken. Er ligt volgens de verzoekende partijen een onvolledige beoordeling van de mogelijke hinderaspecten voor.

Zulks geldt volgens de verzoekende partijen des te meer nu zij op die hinderaspecten hebben gewezen in hun bezwaar en administratief beroep. Ook het gegeven dat niet wordt voorzien in een rokersruimte moet worden meegenomen.

In de huidige constellaties en gelet op de vandaag aanwezige nachtclubs in het steegje is het volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk voor te houden dat er geen cumulatieve effecten zullen zijn, laat staan dat deze niet hoeven te worden onderzocht. Ook vandaag is er volgens de verzoekende partijen al overlast, waarbij zij verwijzen naar het nieuwsbericht over vandalisme en vechtpartijen in de Sluierstraat en de reactie van de burgemeester daarop.

De verzoekende partijen besluiten dat de m.e.r.-toets in de bestreden beslissing op een onvolledige en dus onzorgvuldige en onredelijke manier tot stand is gekomen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er in punt 2.3 van de bestreden beslissing een concrete m.e.r.-screening wordt doorgevoerd.

De verwerende partij wijst erop dat zij in de bestreden beslissing de beroepsgrief van de verzoekende partijen over de hinder van cliënteel van de specifieke horeca-activiteiten op het openbaar domein uitdrukkelijk en uitgebreid heeft behandeld, waarna zij de betrokken passages citeert. De verwerende partij stelt dat zij terecht en op concrete wijze heeft geoordeeld dat de gemakkelijke bewering van de verzoekende partijen over bijkomende baldadigheden niet bewezen wordt, doet blijken van een bevooroordeelde visie en ook in de feiten niet aannemelijk lijkt.

De verwerende partij wijst erop dat de beoogde uitbating verschillend is van de bestaande nachtclubs en dat baldadigheden niet inherent zijn aan de gevraagde activiteit. Dergelijke horeca-activiteiten worden overal in centrumgebieden in Vlaanderen zonder veel problemen uitgebaat. De verwerende partij stelt dus naar eigen zeggen in redelijkheid vast dat baldadigheden niet eigen zijn aan een horeca-uitbating van een dergelijke omvang, zelfs niet samengenomen met de reeds bestaande horeca-uitbatingen in de omgeving.

Ze wijst er verder ook op dat zo goed als elk nieuw vergund gebouw in extreme gevallen door diens gebruikers zo kan worden gebruikt dat het de onmiddellijke omgeving stoort. Ook een gewone woning kan door luide activiteiten van de gebruikers of een totaal gebrek aan onderhoud de buurt storen. Als de verwerende partij de redenering zou volgen, zou niets nog vergunbaar zijn. De verwerende partij moet dan ook uitgaan van een normaal gebruik van het aangevraagde goed. Het is in dergelijk kader dan ook niet onredelijk om vast te stellen dat horeca-uitbatingen in Vlaamse gemeenten zich veelvuldig concentreren vlak in het centrum en in oudere steden vaak in smallere straten, zonder dat dit gekenmerkt wordt door overlast. Een absolute garantie op een afwezigheid van overlast is dit niet, doch dit kan bij geen enkele vergunning gegarandeerd worden. Vandaar dat er in de beoordeling op gewezen wordt dat, mochten er alsnog baldadigheden of marginaliteit in de omgeving voorvallen, daar op de geëigende manier tegen dient te worden opgetreden, namelijk door een pertinent gemeentelijk politieel beleid.

Dat de motivering bij de inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening staat, maakt volgens de verwerende partij vanzelfsprekend niet dat dit om een louter formele reden bij de m.e.r.-screening diende herhaald te worden. De motivering van een vergunningsbeslissing dient als één geheel te worden aanzien en begrepen. Anders oordelen zou van een overdreven formalisme getuigen, vergunningsbeslissingen onleesbaar maken en een onredelijke en totaal onnodige last op het openbaar bestuur leggen.

De verwerende partij heeft haar motivering dus in overeenstemming gebracht met de overwegingen van het vernietigingsarrest. De beoordeling is kennelijk redelijk, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel geenszins aan door louter een *worst-case scenario* te veronderstellen.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun eerste middel te volharden. Volgens hen wordt er op onbegrijpelijke wijze in de m.e.r.-screening overwogen dat het project geen relatie heeft met andere projecten. De repliek van de verwerende partij dat er geen vrees is voor baldadigheden, wat wordt tegengesproken door de burgemeester van de stad Aalst zelf, maakt die vaststelling niet goed. De aanwezige nachtclubs hebben elk een eigen aantrekkingskracht in een bijzonder smalle straat. Er wordt geen analyse gemaakt waaruit blijkt dat een extra nachtclub geen effect zal hebben, abstractie makend van de beweerdelijk onbestaande baldadigheden.

De verzoekende partijen stellen zich vragen bij het aantal rokers dat noodgedwongen in het smalle steegje moet staan en vragen zich af welk effect de aantrekkingskracht en het cliënteel hebben op de onmiddellijke en bewoonde omgeving. Dat wordt niet onderzocht in de bestreden beslissing en is bijzonder belastend voor de woonfuncties. Het kwetsieuze straatje is een klankkast waar elke vorm van geluid wordt versterkt naar het binnengebied toe.

De verwerende partij kan volgens de verzoekende partijen dan ook niet gevolgd worden waar zij meent te zijn tegemoet gekomen aan het overwegingen uit het eerdere vernietigingsarrest van de Raad. Er wordt abstractie gemaakt van de voorlaatste en belangrijkste alinea uit het arrest waaraan met de bestreden beslissing opnieuw niet tegemoet gekomen wordt.

De verwerende partij kan volgens hen tot slot ook niet worden gevolgd waar zij voorhoudt dat de overwegingen inzake de m.e.r.-screening eenvoudigweg ook bij de motivering van de inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kunnen staan. De toets aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening enerzijds en de toets aan de criteria van de bijlage II van het DABM hebben immers een onderscheiden finaliteit. De verzoekende partijen verwijzen daarbij naar het arrest nr. 234.906 van de Raad van State van 2 juni 2016. In de bestreden beslissing wordt zelf vastgesteld dat de aanvraag een project omvat dat ressorteert onder de bijlage III van het MER-besluit. Er kan dan helemaal niet worden verwezen naar de overwegingen in het kader van de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening in het licht van de beoordeling van de m.e.r.-screening.

De in het dossier aanwezige m.e.r.-screeningsnota is onvolledig en werd ook onvoldoende onderzocht in de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel bekritisieren de verzoekende partijen in essentie dat er geen rekening is gehouden met de cumulatieve effecten van de aangevraagde horecazaak en de drie reeds bestaande nachtclubs in de smalle Sluierstraat, in het bijzonder wat betreft de overlast die dergelijke horecazaken met zich mee brengen.

Noch de project-m.e.r.-screeningsnota, noch de bestreden beslissing getuigen volgens de verzoekende partijen van een degelijke en afdoende screening van de milieueffecten.

2.

Artikel 4.3.2, §2bis van het DABM bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst “waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”.

Artikel 4.7.14/1 VCRO bepaalt in §1 en §2 het volgende:

“ ...

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

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke

administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu; of 2) vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

...

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.

Het wordt door de partijen niet betwist dat de aanvraag betrekking heeft op een stadsontwikkelingsproject, zoals wordt vermeld in rubriek 10 b van bijlage III bij het MER-besluit. Dat betekent dat er een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

3.

Artikel 2, §§ 6 en 7 van het MER-besluit luiden als volgt:

“§6 Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

§7 De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.”

Voor projecten onder bijlage III geldt dus dat de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota (al dan niet in de vorm van het modelformulier) kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Een project-m.e.r.-screeningsnota wordt omschreven als een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl.St. VI. Parl., 2011-12, 1463/1, 3 en 7*).

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld over het aangevraagde project van bijlage III van het MER-besluit. De overheid toetst bij die beoordeling het aangevraagde project concreet aan de criteria van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing. Een loutere standaardmotivering dat de aanvraag werd getoetst aan de criteria van bijlage II DABM is dus niet voldoende.

Uit artikel 4.7.21, §1 VCRO volgt dat de verwerende partij de aanvraag aan een nieuw onderzoek onderwerpt, de samenstelling van het aanvraagdossier inbegrepen, zonder daarbij door de beslissing in eerste aanleg gebonden te zijn.

Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat het onderzoek van de screeningsnota en de toetsing aan de criteria van bijlage II DABM moeten worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf. Er kan ook rekening worden gehouden met overwegingen die zijn opgenomen bij de weerlegging van bezwaren, de bespreking van adviezen of de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, voor zover hieruit een afdoende toetsing aan de criteria van bijlage II van het DABM blijkt.

4.

Uit het administratief dossier blijkt dat bij de aanvraag een formulier omtrent project-m.e.r.-screening is gevoegd. De screeningsnota geeft aan dat er bij de sloop van de gebouwen en bij de exploitatie geluid en trilling kan worden veroorzaakt, maar dat er maatregelen worden genomen op het vlak van de akoestiek. Volgens de screeningsnota worden er geen effecten op vlak van lucht- en lichtemissies, op het watersysteem en op mens, natuur en verwacht. Er is ook geen effect op de erfgoedwaarden doordat het gabarit en de bestaande gevelindeling van de af te breken woningen wordt gevolgd. Bovendien is er volgens de nota geen relatie met andere projecten en wordt de impact op het milieu niet vergroot door de aanwezigheid van andere projecten.

De verwerende partij overweegt onder het punt 2.3 'MER-toets' het volgende:

“ ...

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. In deze screeningsnota wordt aangegeven dat er geen relatie is met andere projecten en de potentiële milieueffecten beperkt zijn tot een mogelijke geluidshinder, doch dat deze geluidshinder door technische maatregelen worden opgelost.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een handelspan/horecazaak met behoud van de bestaande gevelindeling. Het betreft een project met zeer beperkte ruimtelijke omvang. Op een perceel van 160 m² wordt één horecazaak voorzien die bijna volledig het gabarit van de nu reeds bestaande bebouwing overneemt.

Een dergelijke horecazaak heeft uit zijn aard geen emissies in de lucht, bodem of watersysteem die betekenisvol anders zijn in type of grootte als deze van een standaard woning. Ook bijkomende verkeersbewegingen zijn op deze locatie niet mogelijk, aangezien het pand in een niet voor autoverkeer toegankelijke straat gelegen is. Enkel een geluidsemisatie is denkbaar.

In deze aanvraag wordt hiermee rekening gehouden en zijn correcte maatregelen geïmplementeerd.

Het box-in-box principe is een technisch correcte werkwijze om een optimale geluidsisolatie te bekomen doordat het doorgeven van trillingen tussen verschillende schillen wordt vermeden.

Het project is gelegen binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, pal in het centrum van Aalst. Deze locatie wordt gekenmerkt door een intense aanwezigheid van dienstverlenende functies, waaronder horeca.

Het project is bij uitstek op zijn plaats in deze commerciële en uitgangsbuurt die goed bereikbaar is met openbare en zachte vervoersmodi.

Wat de relatie met andere projecten betreft wordt aanvaard dat hoewel het project dicht bij andere horecazaken gelegen is, dit geen cumulatieve milieueffecten met zich kan meebrengen. Zoals vermeld is enkel een potentiële geluidshinder denkbaar. Het project zal

door correcte technische maatregelen geen geluidshinder veroorzaken, zodat het ook niet kan bijdragen tot cumulatieve effecten.

Het laatste potentiële milieueffect betreft een impact op erfgoedwaarde. Er kan worden vastgesteld dat er geen enkele zichtrelatie noch functionele band is met de in de omgeving bestaande beschermde monumenten. De erfgoedwaarde van het pand zelf is klaarblijkelijk niet voldoende groot om als object te worden opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed. Niettemin kan de waarde van dit pand enkel bestaan uit diens uitzicht en functie. Beide worden bewaard en zelfs hersteld. Het uitzicht in de Sluierstraat zal dus niet wezenlijk verschillen door de licht anders gekleurde gevels en de gewijzigde ingang. De 'historische' functie van herberg wordt hersteld.

Gelet op de omschreven locatie, de aard en omvang van het aangevraagde project, kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

...

Bij de beoordeling van de juridische aspecten en de goede ruimtelijke ordening gaat de verwerende partij nog bijkomend in op de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden van de omgeving en de hinder voor de omgeving. Specifiek wat betreft de hinder zet de verwerende partij, met verwijzing naar soortgelijke zaken, uiteen dat een normale zaakvoering van een muziekcafé de aangevoerde baldadigheden en marginaliteiten niet hoeft te veroorzaken. Bovendien trekt het gevraagde muziekcafé een ander publiek aan dan de reeds aanwezige nachtclubs en zelfs als er een identiek doelpubliek zou zijn, zou er eerder een 'principe van communicerende vaten' gelden dan merkbare toename van cliënteel.

5.

Uit de beoordeling van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij ditmaal wel de gevoegde screeningsnota concreet onderzoekt en het aangevraagde toetst aan de criteria van bijlage II DABM, waarbij ze de ligging van het gevraagde project, haar aard en haar omvang mee in ogenschouw neemt.

Anders dan wat de verzoekende partijen voorhouden, wordt in de MER-paragraaf rekening gehouden met de ligging nabij andere horecazaken. De verwerende partij verwacht geen cumulatieve effecten, aangezien de potentiële geluidshinder zal worden ondervangen door technische maatregelen. De verzoekende partijen betwisten de doelmatigheid van de genomen technische maatregelen inzake de akoestiek op zich niet.

De verwerende partij gaat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren en zoals aangegeven onder voorgaand punt 4, bovendien concreet in op de hinder door 'baldadigheden en marginaliteiten' die een dergelijke zaak volgens beroepsargumenten van de verzoekende partijen zou veroorzaken. De verwerende partij besluit dat er ook op dat vlak geen cumulatieve effecten te verwachten zijn met de overige horecazaken in de omgeving. Mocht de zaakvoering toch niet in staat zijn om problemen en overlast te vermijden, dan moet dit volgens de verwerende partij via de geëigende weg moeten worden aangepakt. De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting niet aannemelijk dat die beoordeling van de impact op de omgeving kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn. Dat bij de aanvraag op het eerste gezicht niet voorzien is in een rokersruimte, maakt nog niet aannemelijk dat er daadwerkelijk overlast door stoeprovers zal zijn.

Het gegeven dat de motivering over de hinder is opgenomen bij het onderdeel omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in plaats van bij de MER-paragraaf, doet aan de beoordeling geen afbreuk. Zoals onder punt 3 vermeld, kan eveneens rekening worden gehouden met overwegingen over milieueffecten die zijn opgenomen bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij kon, rekening houdend met de screeningsnota, de concrete gegevens van het dossier en de overwegingen in de bestreden beslissing, dan ook in redelijkheid oordelen dat er voor het aangevraagde geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun tweede middel voeren de verzoekende partijen 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, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van het redelijkheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij in de administratieve beroepsprocedure er reeds op hebben gewezen dat de beoordeling in het licht van de erfgoedtoets niet strookt met de feitelijkheden die blijken uit het dossier, waar zij in het bijzonder hebben gewezen op het gegeven dat de gevel van nr. 6 drastisch wordt aangetast en het uitzicht van de Sluierstraat teniet wordt gedaan.

In de besteden beslissing wordt aan de argumentatie van de verzoekende partijen voorbijgegaan of wordt die minstens geminimaliseerd. In de bestreden beslissing wordt overwogen dat het uitzicht van de bestaande gevels zo goed als volledig behouden blijft en dat aan de historische belevingswaarde niets zal wijzigen. Een dergelijke analyse staat volgens de verzoekende partijen haaks op de bedoeling van de aanvrager. De gewenste verbreding doet bovendien wel degelijk afbreuk aan de beleving van de erfgoedwaarde van het Sluierstraatje. Deze straat wordt gekenmerkt door het 'smal nauwelijks gebogen karakter'. Met de bestreden beslissing wordt over een breedte van 4,4 meter een gevel teruggetrokken tot 1,66 meter. Er kan volgens de verzoekende partijen dan ook niet worden voorgehouden dat dit niets wijzigt aan de beleving van de erfgoedwaarde waarbij het smalle en het rechte karakter van het straatje in de inventaris wordt geaccentueerd.

De verwerende partij kan niet ontkennen, ook al zijn de gevels van de twee panden niet zelf opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dat de Sluierstraat als geheel wordt vermeld in de inventaris. Zoals de Raad in zijn eerder vernietigingsarrest overwoog, betekent de vermelding van de gevels in de beschrijving van een geheel, geen vrijgeleide om aan de erfgoedwaarde van de Sluierstraat als geheel voorbij te gaan. Dit geldt des te meer nu in het beroepsschrift bijzondere aandacht is uitgegaan naar de erfgoedwaarde van de Sluierstraat en de impact van de aanvraag op deze erfgoedwaarde.

De door de verwerende partij aangehaalde motivering mist volgens de verzoekende partijen dus feitelijke grondslag en toont niet aan dat de verwerende partij het aanvraagdossier en het administratief beroep van de verzoekende partijen op een afdoende en terdege wijze heeft onderzocht. De gevraagde erfgoedtoets valt bijzonder summier uit en is volstrekt foutief. Uit het feit dat de gevels van de kwestieuze panden zijn opgenomen in de inventaris dient men af te leiden dat aan de panden (minstens aan de gevels) en aan de beleving van het nauwelijks gebogen

straatje een erfgoedwaarde wordt toegekend. Uitgaande van deze vaststelling is de gebrekkige overweging in de bestreden beslissing manifest ontoereikend.

2.

De verwerende partij verwijst naar haar motivering in de bestreden beslissing omtrent de erfgoedwaarde en voert aan dat zij op zeer concrete wijze de erfgoedwaarde van het betreffende pand heeft gedefinieerd en vervolgens in alle redelijkheid heeft vastgesteld dat de loutere wijziging van een deel van de voorgevel op geen enkele wijze de erfgoedwaarde, de beleving of het uitzicht van het geheel waarbinnen het pand zich bevindt, namelijk de Sluierstraat, wijzigt. De verzoekende partijen ontbreekt volgens de verwerende partij alle ernst wanneer zij beweren dat door de kleine inham die wordt gecreëerd, de totale beleving in de Sluierstraat teniet wordt gedaan, zeker nu niet het pand zelf maar enkel de totaliteit van de Sluierstraat erfgoedwaarde wordt toegedicht.

Het oordeel of de kleine wijziging van de voorgevel van het betreffende pand al dan niet een impact heeft op de erfgoedwaarde van de totaliteit van de straat, is een louter opportunitesoordeel. Het oordeel is kennelijk redelijk, gelet op de feitelikheden van de zaak en gelet op het eensluidend oordeel van zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen. De beoordeling ontsnapt dus aan de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad.

De verzoekende partijen mogen vinden dat de verwerende partij het behoud van de erfgoedwaarde fout heeft beoordeeld. Dat maakt de bestreden beslissing niet onwettig en kan geenszins het voorwerp van de beoordeling door de Raad zijn. Het blijkt dat de beoordeling van de verwerende partij redelijk is en afdoende gemotiveerd.

3.

De verzoekende partijen benadrukken dat de verwerende partij de wijziging van de gevels in wezen negeert en minstens bijzonder minimaliseert. De terugtrekking van de gevel wordt in de bestreden beslissing gewoon verzwegen. De aangewende motivering mist dus feitelijke grondslag.

De aanvraag voorziet het terugtrekken van de gevelstructuur met 1,66 meter over 4,4 meter ter hoogte van de inkom in een heel smal kort straatje. Waar de verwerende partij voorhoudt dat de aanvraag het esthetisch-historisch karakter niet wijzigt, moet worden vastgesteld dat die beoordeling kennelijk onredelijk is en gebaseerd op onzorgvuldige feitengaring. Zulks te meer nu de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat de erfgoedwaarde van het pand enkel bestaat uit de functie en het uitzicht van de gevel.

Beoordeling door de Raad

1.

Voor zover de verzoekende partijen de schending aanvoeren 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, moet de Raad vaststellen dat zij in hun verzoekschrift niet uiteenzetten in welke mate de bestreden beslissing dat artikel zou schenden.

Het middel is op dat punt onontvankelijk.

2.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede 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 opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid worden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

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.

De verwerende partij beschikt over een discretionaire bevoegdheid. 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.

3.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij in haar beoordeling onvoldoende rekening heeft gehouden met de erfgoedwaarde van de Sluierstraat in haar geheel en zich daarbij baseert op elementen die niet stroken met de feitelijkheden uit het dossier. De aanvraag omvat geen behoud van de bestaande gevelindeling. De gevel wordt over een breedte van 4,4 meter met 1,66 meter teruggetrokken.

4.

Uit de vastgestelde inventaris blijkt dat de gebouwen zelf waarop de aanvraag betrekking heeft, niet als bouwkundig erfgoed zijn opgenomen.

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, koster, 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 witbepleisterde 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. Dat betekent echter niet dat bij de beoordeling zonder meer aan de erfgoedwaarde van de Sluierstraat als geheel voorbij mag worden gegaan, 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.

5.

De aanvraag voorziet een afbraak van de bestaande bebouwing en het oprichten van een nieuwe constructie. Volgens de toelichtende nota blijven enkel de draagbalken behouden en wordt de voorgevel afgebroken en herbouwd met een gewijzigde ingang. De oorspronkelijke pui zal over een afstand van 4,4 meter 1,66 meter worden teruggetrokken. Volgens de toelichtende nota is dat noodzakelijk om de nooddeuren te kunnen laten opendraaien in de vluchtrichting.

Uit een vergelijking van het aanvraagdossier en de bouwplannen met de omschrijving van het aangevraagde in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich in haar beoordeling een correct beeld vormt van wat precies wordt aangevraagd, ook wat betreft de gewijzigde voorgevel en ingang. Dat de verwerende partij in haar beoordeling ook spreekt van het behoud van de bestaande gevelindeling, betekent, anders dan wat de verzoekende partijen aanvoeren, niet dat de verwerende partij zich zou steunen op een foutieve feitelijke grondslag. Die omschrijving wil enkel weergeven dat de aanvraag de bestaande, authentieke toestand bij de heropbouw zoveel mogelijk wenst te respecteren, zoals blijkt uit de toelichtende nota.

In de beoordeling wordt zowel bij de MER-toets als bij de bespreking van de juridische aspecten en de goede ruimtelijke ordening ingegaan op de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden in de omgeving. De verwerende partij wijst er in eerste instantie op dat de panden op zich niet beschermd zijn, noch opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bovendien onderzoekt zij, in tegenstelling tot de eerdere beslissing van 25 september 2014, ditmaal wel concreet wat de impact van de aanvraag is op het uitzicht van de Sluierstraat als geheel. Hoewel zij niet uitdrukkelijk ingaat op de specifieke achteruittrekking van de pui op zich, betreft zij het feit dat de ingang werd gewijzigd wel concreet in haar beoordeling.

Binnen haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid kon de verwerende partij in redelijkheid oordelen dat *‘als men de plannen van de bestaande toestand van het straatbeeld vergelijkt met de nieuw te realiseren toestand, de verschillen niet opmerkelijk zijn’* en *‘het uitzicht in de Sluierstraat niet wezenlijk zal verschillen door de licht anders gekleurde gevels en de gewijzigde ingang’*, te meer nu ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eenzelfde mening zijn toegedaan. Het besluit van de verwerende partij dat de aanvraag het esthetisch-historisch aanzicht en de belevingswaarde van de Sluierstraat niet wijzigt, komt dan ook niet kennelijk onredelijk voor. Het enkele gegeven dat de verzoekende partijen zich niet in dat besluit kunnen vinden, maakt de beoordeling van de verwerende partij nog niet onwettig, onredelijk of onzorgvuldig.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 19, 5.1.0 en 6.1.2.2 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van het redelijkheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing bijzonder gebrekkig gemotiveerd tot het besluit komt dat de aanvraag bestaanbaar is met het plangebied, verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening. In hun

beroepschrift hadden de verzoekende partijen er reeds op gewezen dat de beoordeling op die punten in de beslissing in eerste aanleg bijzonder kort door de bocht was.

Volgens de verzoekende partijen is ook dit keer niet op afdoende wijze overwogen waarom de inrichting bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Er wordt in de bestreden beslissing met geen woord over gerept dat de gevelindeling niet behouden blijft en de impact op de omgeving wordt dermate geminimaliseerd dat het gewoon foutief is.

De vaststelling dat de bestaande toestand van het straatbeeld niet opmerkelijk zou verschillen van de nieuw te realiseren toestand is kennelijk onredelijk. De gevel wordt ter hoogte van het pand over bijna de gehele breedte met 1,66 meter naar achteren geschoven terwijl in de inventaris de aaneensluitende gevels van het rechte straatje worden beschreven als een geheel. Er kan dus niet ernstig worden voorgehouden dat de nieuwe toestand niet veel zou verschillen van de actuele beleving van de straat. Nergens wordt de overweging inzake de wenselijkheid van behoud gemaakt. De gemaakte beoordeling gaat uit van een verkeerde voorstelling van de werkelijkheid.

De Raad had er in het eerder vernietigingsarrest reeds op gewezen dat in het onderzoek van de bestaanbaarheid rekening moet worden gehouden met de aard en de omvang van de aangevraagde horeca-uitbating en het eventuele intrinsiek of storend karakter ervan. De verwerende partij verschuilt zich in haar beoordeling achter stijlformules waarbij ze de verzuchtingen van de verzoekende partijen zonder enige motivering van de hand doet. De aanvrager verwijst in haar verklarende nota wel naar een vergelijking met Bar 'Jos' of Charlatan in Gent, maar in de bestreden beslissing wordt geen rekening gehouden met de hinder die die muziekcafés op de omgeving veroorzaken. De Gentse Charlatan heeft zelf een box-in-box principe en toch veroorzaakt het in de buurt hinder en overlast. Nergens wordt er gemotiveerd welk effect dit bijkomend danscafé heeft op het omliggende woongebied. De verwerende partij stelt onjuist dat cumulatieve effecten onbestaande zijn nu het muziekcafé een ander publiek beoogt dan deze van de nachtclubs die nu de beweerdelijke hinder zouden veroorzaken en, zelfs al zou eenzelfde cliënteel beoogd worden, een merkbare toename van het cliënteel in het geheel minder waarschijnlijk is dan het principe van communicerende vaten. Er zullen volgens de verzoekende partijen wel degelijk onmiskenbaar cumulatieve effecten ontstaan door de reeds bestaande overlast samen met de overlast van het gevraagde muziekcafé. Er is dan ook geen correct onderzoek gebeurd naar de bestaanbaarheid van de inrichting. Ook de bestaanbaarheid met de winkelpanden van de derde verzoekende partij wordt niet concreet onderzocht en in overweging genomen in de bestreden beslissing. De komst van nog een nachtclub zorgt voor een nog grotere vrees voor criminaliteit en het bevuilden van haar winkelpand. Nergens uit de bestreden beslissing valt op te maken in welke mate de aangevraagde discotheek bestaanbaar is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en daarenboven in een stratenblok waarbij de kwetsieuze panden letterlijk worden omringd door bewoonde gebouwen en appartementsgebouwen.

Ook wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving beperkt de verwerende partij zich volgens de verzoekende partijen tot een aantal slagzinnen. Een en ander is volgens de verzoekende partijen frappant nu zij er concreet hadden op gewezen dat er *in casu* geenszins sprake is van een bruine kroeg, maar van een heuse nachtclub. Er wordt voorzien in een heuse dansvloer en zaal, en het box-in-box principe wordt aangewend terwijl in een normaal bruin café dergelijke akoestische principes niet worden aangewend. De vergelijking met de Gentse Charlatan in de beschrijvende nota spreekt boekdelen. Er zijn in de onmiddellijke nabijheid al drie nachtclubs. De Raad van State heeft in verschillende arresten reeds aangehaald dat discotheken evident hinder met zich meebrengen. Dit wordt echter compleet tegengesproken in de bestreden beslissing door de stelling dat er door het box-in-box principe geen sprake van hinder zal zijn. Dat besluit is

volgens de verzoekende partijen foutief, aangezien de overlast van dergelijke nachtclubs zich niet alleen situeert op het vlak van de geluidshinder vanuit het café zelf maar ook en voor de verzoekende partijen misschien vooral op het vlak van de overlast die gepaard gaat met een dergelijke inrichting. Nergens in de bestreden beslissing wordt een concrete afweging gemaakt ten aanzien van de daadwerkelijke verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving en wordt er concreet rekening gehouden met de gefundeerde kritiek van de verzoekende partijen dat de onmiddellijke omgeving verzadigd is wat betreft de hinder die voortspruit uit de reeds bestaande discotheken. Het feit dat er in de onmiddellijke omgeving vergelijkbare zaken aanwezig zijn, is niet voldoende om de verenigbaarheid met die onmiddellijke omgeving te staven.

In hun administratief beroep hebben de verzoekende partijen er ook bijzonder gestoffeerd op gewezen dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de principes van een goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder het problematische effect van geur- en geluidshinder en de problemen voor de economische uitbating van de derde verzoekende partij die onvermijdelijk met het gevraagde project gepaard gaan. Volgens de verzoekende partijen wordt dit in de bestreden beslissing al te gemakzuchtig van de hand te gedaan door blootweg te poneren dat de visie niet wordt gedeeld en dat een normale zaakvoering van een muziekcafé zou maken dat er geen vrees hoeft te zijn voor overlast, die volgens de verzoekende partijen op vandaag nochtans als bestaat. Het is ontoereikend om te motiveren dat het gevraagde etablissement geen overlast met zich zou meebrengen waardoor er geen sprake zou zijn van cumulatieve effecten. Sociale controle in het betrokken straatje is bijzonder moeilijk.

Door de problematiek te ontkennen, miskent de verwerende partij volgens de verzoekende partijen dan ook het onderzoek en de afwegingen die zij diende te maken. De bestreden beslissing is volgens hen dus manifest onwettig, minstens niet zorgvuldig gemotiveerd.

2.

Met verwijzing naar haar motivering van de bestreden beslissing antwoordt de verwerende partij dat zij op zeer concrete wijze heeft vastgesteld dat de aanvraag zowel naar functie als naar erfgoedwaarde thuishoort in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De beoordeling van de hinder wordt niet doorgeschoven naar de milieuvergunningsprocedure en er wordt concreet beoordeeld wat de impact van de aanvraag is op de onmiddellijke omgeving, rekening houdend met de bestaande etablissementen in de omgeving.

De verzoekende partijen beperken zich met betrekking tot de erfgoedwaarde tot het louter tegenspreken van de beoordeling van de verwerende partij. De verwerende partij verwijst hierbij naar haar antwoord onder het tweede middel. Voor zover de potentiële hinder wordt bekritiseerd, wordt verwezen naar het antwoord onder het eerste middel. De verwerende partij heeft de aanvraag op die punten concreet beoordeeld en gemotiveerd. Het gegeven dat de verzoekende partijen zich niet in die beoordeling kunnen vinden, maakt niet dat zij onwettig, onredelijk of onzorgvuldig is.

De verzoekende partijen gaan bij de onderbouwing van hun standpunt louter uit van veronderstellingen en trachten met tendentieuze uitspraken en verwijzingen te doen uitschijnen dat een heuse discotheek zal worden uitgebaat. De verwerende partij deelt die veronderstellingen niet. Uit het grondplan blijkt dat de grootte van de zaak uiterst beperkt is zodat het verwijzen naar een grote dansvloer en een discotheek door de verzoekende partijen weinig ernstig is. Het gegeven dat er op vandaag baldadigheden en marginaliteiten plaatsvinden, kan niet aan de aanvrager worden verweten. Het is ontegensprekelijk zo – waarbij de veelheid aan muziekcafés in Vlaanderen dit bewijst –, dat een dergelijk etablissement perfect kan functioneren zonder overlast in de buurt. De verzoekende partijen tonen niet aan dat er ontegensprekelijk of zelfs maar waarschijnlijk bijkomende hinder van de aangevraagde werken zal uitgaan. Ruimtelijke redenen (bereikbaarheid,

levendigheid in centrum, ...), historische redenen (van oudsher horeca etablissementen in deze straat aanwezig) en redenen van openbare veiligheid (eenvoudiger controle uit te oefenen als horeca geconcentreerd is) maken de aanvraag dus verenigbaar. Er is geen enkele onwettigheid voorhanden inzake de bestemmingsvoorschriften.

Ook bij de onderbouwing van hun standpunt inzake de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zijn de verzoekende partijen volgens de verwerende partij wel erg tendentieus. Zij achten een vergelijking van de aanvraag met een danscafé als Charlatan in Gent met vijf zalen treffend, maar eenzelfde verwijzing van de aanvrager naar een ander etablissement vinden zij niet opgaan omdat dat velen malen kleiner zou zijn. In de realiteit ligt de oppervlakte van het aangevraagde (nuttige ruimte 80 m²) veel dichter bij het tweede café dan bij de Charlatan. De bewering van de verzoekende partijen is dus feitelijk foutief.

De verwerende partij stelt verder dat het vreemd lijkt dat de verzoekende partijen menen dat de aangevraagde horeca-uitbating niet zou overeenstemmen met de onmiddellijke omgeving die naar hun eigen zeggen wordt gekenmerkt door gelijkaardige horeca-uitbatingen. Het is in de bestreden beslissing duidelijk te lezen dat de verwerende partij oordeelt dat de draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet overschreden wordt. De verwerende partij overweegt immers op grond van concrete feitelijkheden dat het gabarit quasi ongewijzigd blijft, dat er geen hinder te verwachten valt voor de omgeving van de uitbating en dat er geen mobiliteits-, water- of brandveiligheidsproblematieken zijn. De stelling van de verzoekende partijen dat de verwerende partij de draagkracht niet beoordeeld zou hebben is dan ook manifest foutief.

Wat betreft de beoordeling van de hinderaspecten in het kader van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening verwijst de verwerende partij naar haar argumentatie over de bestaanbaarheid en verenigbaarheid in de onmiddellijke omgeving. De kennelijke redelijkheid en zorgvuldigheid van de beoordeling staat vast, nu het oordeel van de verwerende partij zowel door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als door het college van burgemeester en schepenen wordt gedeeld.

3.

De verzoekende partijen volharden in hun wederantwoordnota in hun argumentatie.

Ze wijzen er nog op dat in de repliek van de verwerende partij de hinder op de straat wordt genegeerd. Nergens wordt geantwoord op de impact van een vierde nachtclub op de omgeving voor wat betreft het straatlawaai. Er kan niet worden ontkend dat een vierde etablissement voor een groter bezoekersaantal zal zorgen. Rekening houdend met het stoeproken en het in de rij staan voor de ingang, valt de toets in de bestreden beslissing gebrekkig uit.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel aan dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing diende aan te geven dat het aangevraagde bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en verenigbaar met de principes van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de hinder en de impact van het aangevraagde op de in de omgeving bestaande toestand.

Volgens de verzoekende partijen is de verwerende partij in haar motivering tekort geschoten en heeft zij onvoldoende rekening gehouden met de reeds bestaande inrichtingen, de overlast en de impact op de erfgoedwaarde van de Sluierstraat.

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 te 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 het woongebied, zoals bepaald in artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op basis van artikel 4.3.1, §2 VCRO dient ruimer gekeken te worden dan wat 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 de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De verwerende partij onderzoekt in haar beoordeling concreet of er redenen van goede ruimtelijke ordening zijn die noodzaken dat de functie in een afzonderlijk gebied wordt afgezonderd. Zij houdt daarbij concreet rekening met de aard, de omvang, de ligging en het intrinsiek storend karakter van het aangevraagde evenals met het risico op cumulatieve effecten met de nabijgelegen nachtclubs.

De verwerende partij stelt meer concreet vast dat het een kleine horecazaak betreft die gelegen is in het stadscentrum met een sterke aanwezigheid van de dienstverlenende functies, waaronder enkele nachtclubs in de onmiddellijke omgeving. Een muziekcafé kan uit haar aard geluidshinder veroorzaken, maar die potentiële milieuhinder wordt volgens de verwerende partij in de voorliggende aanvraag door de genomen geluiddempende technische maatregelen voldoende ondervangen. Zoals vastgesteld onder het eerste middel, wordt de effectiviteit van het box-in-box principe door de verzoekende partijen op zich niet betwist. Doordat het muziekcafé op zich geen geluidshinder zal genereren, zijn er volgens de verwerende partij geen cumulatieve geluidseffecten te verwachten met de nachtclubs in de onmiddellijke omgeving.

Onder de noemer ‘baldadigheden en marginaliteiten’ onderzoekt de verwerende partij, in antwoord op de beroepsargumentatie van de verzoekende partijen, bovendien of het gevraagde muziekcafé overlast zal genereren in de omgeving. Met verwijzing naar andere horecazaken motiveert de verwerende partij dat een normale zaakvoering van een muziekcafé in een centrumgebied op zich geen dergelijke baldadigheden en marginaliteiten hoeft te veroorzaken zodat er ook op dat punt

geen cumulatieve effecten te verwachten zijn. Bovendien beoogt het muziekcafé een ander doelpubliek en zelfs als eenzelfde doelpubliek zou worden beoogd, is er volgens de verwerende partijen eerder sprake van communicerende vaten met de bestaande nachtclubs dan een merkbare toename van het cliënteel. Mocht blijken dat specifiek de gevraagde zaakvoering niet in staat is om de aangevoerde overlast te vermijden, dan moet daar volgens de verwerende partij op de geëigende manier tegen worden opgetreden. De verwerende partij besluit dat er geen redenen van goede ruimtelijke ordening zijn om de gevraagde functie in een ander bestemmingsgebied af te zonderen en er geen hinder voor de onmiddellijke en ruimere omgeving te verwachten valt die een normale mate van burenhinder in het centrumgebied te boven gaat.

De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting niet aannemelijk dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke of onzorgvuldig gemotiveerde wijze besluit dat de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming en verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder inpasbaar is in de in de omgeving bestaande toestand. Uit het gegeven dat de horecazaken waarnaar de aanvrager bij wijze van voorbeeld naar verwijst, voor overlast zouden zorgen of minstens in het verleden gezorgd hebben in het Gentse, kan niet zonder meer worden afgeleid dat het gevraagde muziekcafé onaanvaardbare overlast en hinder voor de buurt zal veroorzaken. Het krantenartikel waarnaar wordt verwezen, en waarin een vechtpartij wordt beschreven bij een van de reeds bestaande nachtclubs, toont evenmin aan dat het gevraagde muziekcafé voor overlast en hinder zal zorgen, temeer nu een ander doelpubliek wordt beoogd. Dat de plannen ook een dansvloer voorzien, doet daaraan geen afbreuk. Minstens maken de verzoekende partijen op dat punt niet aannemelijk dat eventuele overlast door baldadigheden, nachtlawaai, wildplassen, zwerfvuil of stoeprovers niet via de daartoe geëigende weg kan worden aangepakt, zoals de verwerende partij motiveert. Uit het bijgevoegde krantenartikel blijkt overigens dat er *'nog intensievere controles komen in de uitgaansbuurt'*.

Voor zover de verzoekende partijen nog aanhalen dat het winkelpand van de derde verzoekende partij niet uitdrukkelijk bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van de gevraagde functie werd betrokken, moet worden benadrukt dat de motiveringsplicht niet vereist dat de verwerende partij uitdrukkelijk alle beroepsargumenten punt per punt moet weerleggen. Uit de beoordeling blijkt afdoende waarom de verwerende partij geen overlast voor de omgeving, waaronder het winkelpand van de derde verzoekende partij, verwacht.

4.

De verwerende partij onderzoekt daarnaast ook op zorgvuldige wijze of de aanvraag ook past binnen het culturele, historische en/of esthetische karakter van de omgeving in de zin van artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit. Anders dan wat de verzoekende partijen aanvoeren, heeft de verwerende partij daarbij ook oog voor de wenselijkheid van het behoud. Zij stelt in de bestreden beslissing bij onder meer de beschrijving van de aanvraag vast dat de 19^{de}-eeuwse gevels van de betreffende panden enerzijds authentiek doch niet beschermd zijn, maar anderzijds ook zwaar verkrot, waardoor wordt geopteerd voor afbraak en herbouw van de gevels met behoud en herstel van de gevelopbouw en visuele kenmerken, de inkom uitgezonderd.

De verschillen tussen de bestaande toestand en de nieuwe toestand zijn volgens de verwerende partij niet opmerkelijk, waardoor het uitzicht van de Sluierstraat ondanks de licht anders gekleurde gevels en gewijzigde inkom niet wezenlijk zal verschillen. Bovendien is de functie om cultuurhistorische redenen op zijn plaats door het herstel van het pand als herberg. De verwerende partij besluit dat aangezien het esthetisch-historisch aanzicht en de historische belevingswaarde van de Sluierstraat niet wijzigt, de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorwaarden.

Bij de beoordeling onder het tweede middel werd reeds vastgesteld dat de verzoekende partijen er in hun uiteenzetting niet van overtuigen dat de verwerende partij de impact van de aanvraag op de esthetisch-historische belevingswaarde en erfgoedwaarde van de Sluierstraat kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft beoordeeld. De onverenigbaarheid met de gewestplanvoorschriften zoals vermeld in artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit wordt dan ook niet aangetoond.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

De verzoekende partijen vorderen in hun verzoekschrift de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro.

Ingevolge artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad enkel een rechtsplegingsvergoeding toekennen ten laste van de in het ongelijk gestelde partij. Ook het rolrecht kan ten laste van de in het ongelijk gestelde partij gelegd worden, geheel of gedeeltelijk.

Gelet echter op het verwerpen van de middelen, waardoor de verzoekende partijen de in het ongelijk gestelde partijen zijn, kunnen de kosten niet ten laste van de verwerende partij gelegd worden en kan een rechtsplegingsvergoeding niet worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro (200 euro per verzoekende partij), ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO