

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0373
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0915-A

Verzoekende partijen	1. de heer Bernard CALLENS 2. mevrouw Jeannine DEBLANGY vertegenwoordigd door advocaat Frank VANDEN BERGHE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Alexander MALFAIT 2. mevrouw Annelien DECLERCQ met woonplaatskeuze te 8760 Meulebeke, Groenstraat 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 augustus 2018, en geregulariseerd met een aangetekende brief van 26 september 2018, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meulebeke van 26 oktober 2015 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de wijziging raamopeningen, indeling bijgebouw, aanpassing terrein + rokersruimte + overdekte los-laadruimte op de percelen gelegen te 8760 Meulebeke, Groenstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0627D en 0628D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 19 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 10 december 2019 toe in de debatten. De voorzitter vraagt de tussenkommende partijen om hun verzoekschrift te regulariseren. De tussenkommende partijen dienen de gevraagde stukken in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 oktober 2019.

De verzoekende en tussenkomende partijen verschijnen op de zitting.

Advocaat Tim DIERYNCK voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Alexander MALFAIT en Annelien DECLERCQ voeren het woord als tussenkomende partijen.

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

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

III. FEITEN

1.

De aanvraag heeft volgende voorgeschiedenis.

Op 13 maart 1974 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaande schuur tot dancing.

Op 10 januari 1978 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaand restaurant en bar (plaatsen van nieuwe vensters).

Op 4 juli 1978 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van bar en restaurant.

De tussenkomende partijen worden eigenaar van de betrokken percelen.

Op 2 april 2007 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaand gebouw met behoud van restaurantfunctie.

Op 25 februari 2008 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een bestaande woning met garage en het herbouwen van een eengezinswoning met garage.

Op 20 december 2012 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen en herbouwen van een bijgebouw.

Op 27 mei 2013 wordt een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het slopen van een bijgebouw en het herbouwen van een bijgebouw.

Op 2 juli 2014 en 25 juli 2014 worden processen-verbaal opgesteld voor een wederrechtelijk uitgevoerde reliëfwijziging, het aanleggen van verharding en het plaatsen van constructies zonder stedenbouwkundige vergunning.

2.

Op 14 augustus 2014 dient de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een planologisch attest. De aanvraag omvat het oprichten van een dienstgebouw met ruimte voor opslag van dranken en een ruimte voor afval. Verder worden een rookruimte en veranda in de aanvraag opgenomen, evenals een buitenaanleg (terrasaanleg en speeltoestellen in tuinzone).

Op 11 februari 2015 verleent de gemeenteraad van de gemeente Meulebeke aan de eerste tussenkomende partij een gedeeltelijk gunstig planologisch attest. De gemeenteraad stelt:

“ ...

Gelet op art. 43 § 2, 10° van het gemeentedecreet;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 4.4.24 t/m art. 4.4.29;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering dd. 29/03/2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest;

Gelet op de aanvraag tot het verkrijgen van een planologisch attest op naam van de heer Malfait Alexander/restaurant Amuse, Groenstraat 1 te Meulebeke, 2^{de} afd. sie C627 d, 628 d en 635, ingediend op 14/08/2014. Het document bevat het aanvraagformulier, de gegevens met betrekking tot de milieuvergunning, de kadastrale gegevens, de plannen met de bestaande toestand, de ontwikkelingen op korte en lange termijn, de foto's en de verdere toelichting en motivering;

Gelet op het openbaar onderzoek dat liep van 1 oktober tot en met 30 oktober 2014. De data werden bepaald door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 1 september 2014;

Overwegende dat er met betrekking tot de aanvraag tijdens de periode van het openbaar onderzoek een advies werd verleend door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen door het departement Ruimte Vlaanderen, door het departement Leefmilieu, Natuur en Energie en door het departement Landbouw en Visserij;

Overwegende dat er met betrekking tot de aanvraag tijdens de periode van het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend;

Gelet op het advies van 11 december 2014 van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Dit advies werd samen met de ingewonnen adviezen en het bezwaar op 23 december 2014 digitaal overgemaakt aan de gemeenteraad;

Conform het besluit van de Vlaamse Regering art. 10 § 8 beslist de bevoegde overheid binnen 120 dagen na het einde van het openbaar onderzoek;

...

Artikel 1

De gemeenteraad beslist als volgt en levert het bijgevoegde planologisch attest als volgt af:

GUNSTIG voor de bestendiging van het bedrijf op de huidige locatie.

GUNSTIG voor de korte termijnvisie : oprichten van een dienstgebouw, rookruimte en laad- en losruimte volgens de vereisten van de sectorale regelgeving.

Voorwaarden en motivatie:

- *de functie is vergund en historisch gegroeid*
- *de nodige mogelijkheden moeten geboden worden aan het bedrijf om te voldoen aan de huidige sectorregelgeving*
- *het achterste gedeelte van het perceel dient hersteld te worden in oorspronkelijke staat rekening houdend met : de oevers van de beek achter het terrein dienen met voldoende ecologische kwaliteiten heringericht te worden. Dit deel van het perceel dient tevens de nodige voorzieningen te bevatten om op een correcte wijze te voldoen aan het waterbufferend vermogen van de site.*
- *De huidige capaciteit kan niet verhoogd worden.*
- *Het aantal parkeerplaatsen dient in evenredigheid te zijn met de huidige capaciteit.*
- *De parking dient kwalitatief en visueel aantrekkelijk ingericht te worden.*
- *Het bedrijf dient de nodige inspanningen te doen om de geluidsoverlast naar de buur te minimaliseren*

- *De verlichtingspaal dient afgestemd te worden op de omgeving. Een ander soort verlichting dient voorzien te worden zodat deze geen overlast meer veroorzaakt voor de burelen.*
- *Bij de oprichting van het dienstgebouw dient de 45° regel toegepast te worden.*
- *De vergunde berging dient berging te blijven*

ONGUNSTIG voor de lange termijnvisie:

- *Niet toegelaten zijn de uitbreiding van het dienstgebouw met 60 m² en de oprichting van de veranda van 100 m²*
- *Toegelaten is een terras van 150 m². Die oppervlakte is in evenredigheid met de huidige capaciteit.*

Er dient een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden.

...

Op 18 januari 2016 beslist de gemeenteraad van de gemeente Meulebeke tot opmaak van het gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan 'Amuse' (hierna: RUP). Op 29 april 2019 keurt diezelfde gemeenteraad de startnota goed. Op 24 juni 2019 neemt de gemeenteraad "akte van de stopzetting van de procedure bij het gemeentelijk RUP AMUSE".

3.

De tussenkomende partijen dienen op 3 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meulebeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de "regularisatie van de wijziging raamopeningen, indeling bijgebouw, aanpassing terrein + rokersruimte + overdekte los-laadruimte" op de percelen gelegen te 8760 Meulebeke, Groenstraat 1.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 juli 2015 tot en met 21 augustus 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 februari 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 23 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 maart 2016 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing van 10 maart 2016 stellen de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 2 mei 2016 bij de Raad een beroep tot vernietiging in. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0569/A.

4.

Met een arrest van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0527 vernietigt de Raad deze beslissing van 10 maart 2016. In dit arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als een “kleine planwijziging”.

...

De tussenkomende partijen hebben naar aanleiding van de hoorzitting in graad van administratief beroep en het plaatsbezoek van 1 maart 2016 een aangepast plan bezorgd aan de verwerende partij. De planaanpassing houdt onder meer de afstand in van het gedeelte van de aanvraag vanaf deze buurtweg, zoals zij werd aangeduid door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de huidige aanvraag enkel betrekking heeft op het voorste gedeelte van het terrein, met kadastrale aanduiding sectie C, nummer 627D.

...

Een dergelijke planaanpassing kan naar het oordeel van de Raad, mede in acht genomen de concrete vergunningsaanvraag, niet beschouwd worden als een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Uit het bouwplan blijkt duidelijk dat het perceel 628D, dat ongeveer de helft van de oppervlakte van het totale terrein beslaat, niet als een afsplitsbaar deel van de aanvraag te beschouwen is, maar integendeel een samenhangend geheel vormt met het voorliggende perceel 627D. Het perceel 628D omvat onder meer het grootste deel van de parking, evenals een groenscherm, de heraan te leggen vijver en de ‘buffer voor het mogelijk overstromingsgevoelig gebied’. De werken op het perceel 628D maken dan ook een substantieel deel uit van het voorwerp van de aanvraag, die werd ingediend ter uitvoering van het voorwaardelijk verleende planologisch attest.

Op de zitting wordt aangevoerd dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich vergist heeft wat betreft de aanwezigheid van de buurtweg. Dat doet geen afbreuk aan de vaststelling dat door de verwerende partij een planaanpassing werd toegestaan die niet als een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan worden aangemerkt en waardoor integendeel een substantieel deel van de aanvraag werd uitgesloten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...”

5.

De verwerende partij heeft de administratieve beroepsprocedure hernomen met een verslag van 17 april 2018 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin hij onder meer overweegt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Roeselare-Tielt** (KB 17/12/1979) gelegen in een **agrarijsch gebied**. De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de gewestplanbestemming.

Op 16 februari 2015 werd een planologisch attest afgeleverd voor de plaats van de aanvraag. Het planologisch attest is gunstig voor de bestendiging van het bedrijf op deze locatie en voor de kortetermijnbehoeften maar ongunstig voor de lange termijnvisie. Er **kan** dan ook worden afgeweken van de gewestplanbestemming (artikel 4:4.26 VCRO).

De aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest en de aanvraag beperkt zich tot de invulling van een deel van de kortetermijnbehoeften. Het planologisch attest voorziet het oprichten van een dienstgebouw, rookruimte en laad- en losruimte als korte termijnvisie. Er worden echter een aantal voorwaarden opgelegd waaraan deze korte termijnvisie moet voldoen:

- Het achterste gedeelte van het perceel dient hersteld te worden in oorspronkelijke staat rekening houdend met: de oevers van de beek achter het terrein dienen met voldoende ecologische kwaliteiten heringericht te worden. Dit deel van het perceel dient tevens de nodige voorzieningen te bevatten om op een correcte wijze te voldoen aan het waterbufferend vermogen van de site.
- Het aantal parkeerplaatsen dient in evenredigheid te zijn met de huidige capaciteit.
- De parking dient kwalitatief en visueel aantrekkelijk ingericht te worden.
- Het bedrijf dient de nodige inspanningen te doen om de geluidsoverlast naar de buur te minimaliseren.
- De verlichtingspaal dient afgestemd te worden op de omgeving. Een ander soort verlichting dient voorzien te worden zodat deze geen overlast meer veroorzaakt voor de bureu.

Het is duidelijk dat de aanvraag **niet voldoet aan deze voorwaarden** en bijgevolg niet voldoet aan de kortetermijnbehoeften van het planologisch attest. De aanvrager heeft enkel de rechten uit het attest gehaald en doet geen enkele inspanning om de opgelegde verplichtingen uit te voeren. Het is echter aangewezen om **alle voorwaarden uit het planologisch attest uit te voeren**. Op dit moment dient de aanvraag dan ook geweigerd te worden doordat het niet voldoet aan het planologisch attest.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de plaats van de aanvraag grotendeels gelegen buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied". Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor het project -in zijn geheel beschouwd- geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013).

Het achterste deel van de plaats van de aanvraag is echter gelegen in een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied".

Uit de plannen en de luchtfoto's blijkt dat de volledige plaats van de aanvraag verhard is, ook het achterste deel. Op de plannen zijn echter **geen enkele aanduidingen** opgenomen omtrent het water. Het is dan ook onmogelijk om na te gaan wat de impact van de aanvraag is op de watertoets. Zijn er hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen? Hoe gebeurt de compensatie van alle verhardingen? Op het inplantingsplan wordt de term wadi gebruikt, maar er is nergens concreet aangegeven waar deze wadi zich bevindt noch hoe groot deze is.

De plannen zijn niet duidelijk waardoor het onmogelijk is om een uitspraak te doen over de watertoets. Er is dan ook sprake van een legaliteitsbelemmering.

*Er dient bovendien opgemerkt te worden dat er een **buurtweg** over de plaats van de aanvraag loopt. Deze buurtweg wordt echter niet weergegeven op het plan, er kan dan ook niet anders dan besloten worden dat het project deze buurtweg negeert. Doordat de buurtweg niet is opgenomen in de plannen, is er sprake van een legaliteitsbelemmering.*
(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op de vastgestelde belemmeringen om een vergunning te verlenen, is een onderzoek van de goede ruimtelijke ordening niet aan de orde.

*Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet immers niet aan het planologisch attest waarin een aantal voorwaarden zijn opgenomen om tegemoet te komen aan de hinder die veroorzaakt wordt voor de beroepsindieners. Het planologisch attest heeft een aantal voorwaarden opgelegd om te zorgen dat de aanvraag minder hinder zou veroorzaken. De aanvrager voert deze voorwaarden echter niet uit waardoor de aanvraag **onaanvaardbare hinder** veroorzaakt naar de beroepsindieners toe. Het gaat onder meer om de inspanningen die moeten gebeuren naar geluidshinder toe, ook de inrichting van de parking en de verlichtingspaal.*

...

Na de hoorzitting van 24 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en verleent ze een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979) gelegen in een agrarisch gebied. De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming. Op 16 februari 2015 werd een planologisch attest afgeleverd voor de plaats van de aanvraag. Het planologisch attest is gunstig voor de bestendiging van het bedrijf op deze locatie en voor de kortetermijnbehoeften maar ongunstig voor de lange termijnvisie. Er kan dan ook worden afgeweken van de gewestplanbestemming (artikel 4.4.26 VCRO).

De aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest en de aanvraag beperkt zich tot de invulling van een deel van de kortetermijnbehoeften. Het planologisch attest voorziet het oprichten van een dienstgebouw, rookruimte en laad- en losruimte als korte termijnvisie. Er worden echter een aantal voorwaarden opgelegd waaraan deze korte termijnvisie moet voldoen:

- Het achterste gedeelte van het perceel dient hersteld te worden in oorspronkelijke staat rekening houdend met: de oevers van de beek achter het terrein dienen met voldoende ecologische kwaliteiten heringericht te worden. Dit deel van het perceel dient tevens de nodige voorzieningen te bevatten om op een correcte wijze te voldoen aan het waterbufferend vermogen van de site.*
- Het aantal parkeerplaatsen dient in evenredigheid te zijn met de huidige capaciteit.*
- De parking dient kwalitatief en visueel aantrekkelijk ingericht te worden.*
- Het bedrijf dient de nodige inspanningen te doen om de geluidsoverlast naar de buur te minimaliseren.*
- De verlichtingspaal dient afgestemd te worden op de omgeving. Een ander soort verlichting dient voorzien te worden zodat deze geen overlast meer veroorzaakt voor de burens.*

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in het verslag vast dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden verbonden aan de korte termijnvisie zoals gunstig, beoordeeld

in het planologisch attest. Daarom wordt voorgesteld om de vergunning te weigeren. Bijkomend wordt opgemerkt dat de bouwplaats getroffen is door een buurtweg. Er wordt opgemerkt dat de buurtweg niet wordt vermeld op het bouwplan waardoor zich op dit punt eveneens een legaliteitsbelemmering stelt.

Naar aanleiding van de hoorzitting en een plaatsbezoek dd. 1 maart 2016 in aanwezigheid van gedeputeerde Vereecke, de burgemeester én beide partijen werd door de aanvrager een aangepast plan en bijhorend masterplan bezorgd.

In de eerste plaats wordt op het plan een onderscheid gemaakt tussen de vergunde, bestaande en gewenste toestand. Hierbij dient wel opgemerkt dat op het plan van de vergunde toestand de biologisch waardevolle vijver achteraan niet wordt vermeld, er is enkel sprake van een volledig verharde ruimte voor het parkeren van voertuigén. Dit is niet correct, één van de pijnpunten in dit dossier is immers dat er geen vergunning werd verleend om dit gedeelte van het perceel te verharden en de vijver te dempen! Het betreft hier dan ook een weergave van de bestaande toestand. Los hiervan dient vastgesteld dat de plannen voldoende duidelijk zijn om het voorwerp van de aanvraag correct te kunnen bepalen en beoordelen.

De planaanpassingen houden ook in dat afstand wordt gedaan van het gedeelte van de aanvraag vanaf de buurtweg, huidige aanvraag heeft dus enkel betrekking op het voorste deel van het perceel, kadastraal aangeduid als sectie C, nr. 627d.

De aanpassing van de plannen is volgens de RvVb geen beperkte aanpassing en dat het achterste deel niet kan afgesplitst worden van de rest van de aanvraag. Bovendien blijkt na onderzoek dat er enkel aan de rechterkant van het perceel een buurtweg loopt maar niet dwars door het perceel. Bijgevolg bestaat er dan ook geen reden meer om het achterste deel van de aanvraag door middel van planaanpassing uit de aanvraag te sluiten. De aanvraag kan dan ook worden vergund conform de initieel ingediende plannen.

Tevens werden door de aanvrager intussen al bijkomende inspanningen geleverd om te voldoen aan de voorwaarden van het planologisch attest. De verlichting ter hoogte van de parking werd reeds verwijderd (cfr. foto), ook de speelberg en rioolspeelbuis werden weggenomen. Ter hoogte van de perceelgrenzen en de parking werd reeds overgegaan tot de aanplant van een groenscherm dat bestaat uit een kruisgewijze aanplanting van groenblijvende struiken met ene gemiddelde hoogte van 2m. Voorts werden ook enkele hoogstammen aangeplant en wordt de bestaande groengordel rond het hoofdgebouw aangevuld met laag- en hoogstammige planten. Binnenin werden diverse meldingen geplaatst ten aanzien van het cliënteel die moeten helpen om de rust te handhaven. Ook een audiolock met begrenzing tot 94db werd aangekocht. Naar de beroeper toe wenst de aanvrager een bijkomende inspanning te doen door het plaatsen van een absorberend geluidsscherm met een lengte van 12m ter hoogte op de rechterperceelgrens en dit in het bijzonder ter hoogte van de woning van de beroeper. Uit de bijlage blijkt dat een dergelijk geluidsscherm zorgt voor een geluidsisolatie tussen 21 en 30 db en een geluidsabsorptie tussen de 6 en 10db.

In aanvulling op dit alles wordt door de gemeente bevestigd dat, in navolging van het planologisch attest, op 18/01/2016 werd beslist tot de opmaak van een GRUP voor deze site.

De deputatie stelt vast dat de aanvrager zeker de nodige bereidheid toont om de site in regel te stellen zoals voorzien in het planologisch attest. Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat de verlichting op de parking werd verwijderd; evenals de speelheuvel. Ook met de aanplant van het groenscherm werd reeds gestart zodat de site en de parking beter worden ingekleed. Ingevolge de audiolock en het voorzien van een absorberend geluidsscherm worden ook maximale inspanningen geleverd naar de rechteraanpalende buur toe. De deputatie hecht dan ook veel belang aan het masterplan en de daarin

voorzien ontwikkelingen om uiteindelijk aan alle voorwaarden van het planologisch attest te voldoen.

De voorwaarde houdende het behoud van de vergunde berging als berging zoals geformuleerd door het college wordt eveneens opgelegd.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid is de plaats van de aanvraag grotendeels gelegen buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied". Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor het project -in zijn geheel beschouwd- geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen. Het achterste deel van de plaats van de aanvraag is echter gelegen in een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied", ingevolge de beperkt aangepaste plannen wordt dit evenwel uitgesloten uit de aanvraag (cfr. supra).

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013).

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde in het verslag vast dat de plannen onvoldoende duidelijk zijn om dit aspect te beoordelen.

Op de beperkt aangepaste plannen wordt dit verduidelijkt, tevens wordt een aangepaste aanstiplijst van de hemelwaterverordening toegevoegd. De facto worden er 2 infiltratieputten met een totale capaciteit van 12.000l voorzien, dit is voldoende om alle voorzien verhardingen op het eerste deel van het perceel te compenseren.

De watertoets is bijgevolg positief.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het regulariseren van enkele aanpassingen van de oorspronkelijke plannen en het uitvoeren van de korte termijn behoefte van het positief planologisch attest. De aanpassingen in de raamopeningen in het hoofdgebouw zijn beperkt en kunnen bijgevolg aanvaard worden. De indeling van het bijgebouw heeft tot gevolg dat het enkel als berging kan worden gebruikt en dat zij geen onderdeel gaan uitmaken van het restaurant.

De terreinaanleg betreft een vertaling van wat is opgelegd in het planologisch attest. Het achterste deel van het perceel dient hersteld te worden in de oorspronkelijke staat. Rekening houdend met de oevers van de beek achter het terrein dienen met voldoende ecologische kwaliteiten heringericht te worden. Ook het aantal parkeervoorzieningen is in evenredigheid met de huidige capaciteit. Het uitbreiden van de rokersruimte en de overdekte laad- en losruimte van het gebouw betreft een uitvoering van de korte termijn behoefte van het planologisch attest. De afvalsorteer ruimte en CV ruimte zijn kleiner dan voorzien in het planologisch attest.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel, tweede en derde middelonderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen met het tweede en derde middelonderdeel van het eerste middel de schending in van artikel 2.1.2, §1 en 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 4.2.8, §1 van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 maart 2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest (hierna: Besluit Planologisch Attest), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In essentie stellen ze dat de bestreden beslissing steunt op een onwettig planologisch attest omdat dit attest strijdt met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (tweede middelonderdeel) en omdat er geen juiste MER-screening is gebeurd (derde middelonderdeel). Volgens de verzoekende partijen werken de motiveringsgebreken van het planologisch attest door in de bestreden beslissing.

1.1

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat het planologisch attest onwettig is omdat het ongemotiveerd ingaat tegen het afwegingskader voor bestaande recazaken in het buitengebied in het addendum op het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (hierna: addendum op PRS-WV). Ze wijzen ook op het negatieve advies van het Departement Ruimte Vlaanderen, van het Departement Landbouw en Visserij en van de verwerende partij.

Ze merken op dat het addendum op het PRS-VW (p. 180) bepaalt onder welke voorwaarden bestaande recazaken in het buitengebied meer ontwikkelingsmogelijkheid kunnen krijgen, in het bijzonder wijzen ze op het voorschrift dat terrasconstructies in oppervlakte beperkt moeten worden tot 100 m², onafhankelijk van de binnencapaciteit van de recazaak.

Ze stellen dat de gemeenteraad bij de goedkeuring van het planologisch attest het negatieve advies van het Departement Ruimte Vlaanderen, waarin werd gesteld dat het onduidelijk was welke wederrechtelijke ophoging en verharding verwijderd zou worden en welke oppervlakte als parking verantwoord kan worden, naast zich neergelegde zonder afdoende motivering. Ze menen dat het planologisch attest geen standpunt inneemt over de bezwaren maar louter verwijst naar het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (hierna: GECORO). In zoverre mag worden aangenomen dat de gemeenteraad zich het advies van de GECORO eigen maakte, moet volgens de verzoekende partijen worden vastgesteld dat dit advies zelf niet motiveert waarom het

advies van het Departement Ruimte Vlaanderen niet gevolgd kan worden. De onduidelijkheid van de verharding van de parking en welk deel moet worden uitgedroogd is niet zorgvuldig onderzocht door de GECORO en de gemeenteraad heeft geen nieuwe plannen of precisering gevraagd maar in louter algemene bewoordingen de problematiek afgehandeld.

Wat betreft het advies van de provincie West-Vlaanderen stellen de verzoekende partijen dat het beleidskader een maximumoppervlakte van 100 m² voorziet voor terrasconstructies, maar dat de GECORO deze maximumnorm compleet negeert. Het planologisch attest wijkt ontoelaatbaar af van het addendum op PRS-WV, wat volgens de verzoekende partijen in strijd is met artikel 2.1.2, §3 VCRO.

Tot slot merken de verzoekende partijen op dat de tussenkomenende partijen thans zelfs over een terrasoppervlakte van 275,16 m² beschikken, bijna driemaal meer dan toegestaan.

1.2

In het derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat in het kader van het planologisch attest een *project*-mer-screeningsnota werd opgesteld in plaats van een *plan*-mer-screening, in strijd met artikel 4.2.8, §1 DABM en artikel 2 Besluit Planologisch attest. Met verwijzing naar de "handleiding planologische attesten" van de Vlaamse overheid, zetten de verzoekende partijen uiteen dat de plan-MER-plicht van toepassing is en niet de project-MER-plicht, omdat het planologisch attest immers een rechtsgrond vormt voor vergunningverlening en een voorafname mogelijk maakt op het planproces.

Bovendien stellen de verzoekende partijen dat er in de project-mer-screening geen enkel ernstig onderzoek is gebeurd naar de mobiliteit, het parkeren en het watersysteem.

Met verwijzing naar rubriek 11 in de project-mer-screeningsnota (potentiële effecten van het project op het watersysteem) citeren ze de vermelding dat zal worden voorzien in een "beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte" en een "infiltratievoorziening". Ten aanzien van de onverharde toestand van een weiland met vijver kan de huidige situatie onmogelijk een 'beperkte uitbreiding' worden genoemd. Tevens is er volgens de verzoekende partijen geen sprake van een herstel van de natuurlijke waterbuffering. Evenmin bevat de screeningsnota een evaluatie van de parkeerproblematiek, met name de impact van het verwijderen van een deel van de verharding achteraan en de vraag waar dit deel van de parking dan wel zal worden voorzien.

Met verwijzing naar rubriek 12 in de project-mer-screeningsnota (potentieel effect van het project op mens, natuur of landschap), stellen ze dat de screeningsnota foutief stelt dat er geen toename van het bedrijfsverkeer wordt verwacht. Ze stellen ten eerste dat het verkeer van de bezoekers van belang is en niet de effecten van het bedrijfsverkeer. Ten tweede gaat het er volgens hen niet om dat er geen toename van verkeer wordt verwacht maar wel hoe de wagens best kunnen worden geparkeerd en of het aangewezen is of de parking zo diep insnijdt in het landschap. Ten derde benadrukken ze dat het gaat om een regularisatie waarbij de bestaande toestand niet als verworven gegeven kan worden beschouwd. Ze stellen verder dat niet wordt geantwoord op hun voorstel dat ze formuleerden tijdens het openbaar onderzoek om de gronden aan de overzijde van de Groenestraat te gebruiken. Er is nooit een alternatievenonderzoek geweest om de parking op een andere plaats aan te leggen.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.1

De tussenkommende partijen stellen dat de aanvraag, die een uitwerking is van het positief planologisch attest, voldoet aan alle voorwaarden in dit attest. Met proces-verbaal van 26 oktober 2017 werd vastgesteld dat alle inbreuken werden geregulariseerd, waarvan ze vervolgens een concreet overzicht geven.

Verder benadrukken de tussenkommende partijen dat het gebouw al een horecafunctie had ten tijde van de aankoop van de woning van de verzoekende partijen. De huidige feestzaal en restaurant vallen ook onder de functie horeca.

Volgens de tussenkommende partijen voldoet het aantal opgelegde parkeerplaatsen en staat dit in evenredigheid met de capaciteit van de feestzaal. De parking verkleinen zal enkel tot overlast leiden voor de verzoekende partijen.

Ze wijzen erop dat het een eenmanszaak is waar de eerste tussenkommende partij werkzaam is als kok en de tweede tussenkommende partij zorgt voor de zaalbediening.

3.

Volgens de toelichtende nota van de verzoekende partijen reageren de tussenkommende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting niet op het tweede en derde middelonderdeel.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel betwisten de verzoekende partijen de wettigheid van het verleende positief planologisch attest als rechtsgrond voor de bestreden beslissing.

Overeenkomstig artikel 4.4.24 VCRO vermeldt een planologisch attest of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet kan behouden blijven op de plaats waar het gevestigd is en zo ja, welke de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn op korte en op lange termijn.

Uit artikel 4.4.26, §2 VCRO volgt dat er op vraag van de houder van een planologisch attest, dat het betrokken bestuursorgaan conform §1 verplicht tot de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning kan worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. Uit deze bepalingen volgt dat de afgifte van een positief planologisch attest een voorbereidend document is voor het indienen van een vergunningsaanvraag waarbij kan worden afgeweken van de “vigerende stedenbouwkundige voorschriften”.

Een positief planologisch attest is dus te beschouwen als een voorbereidende handeling, die een onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunningsbeslissing die kan bekomen worden op grond en onder de voorwaarden van artikel 4.4.26, §2 VCRO, zodat de vaststelling van de onwettigheid van het positief planologisch attest kan leiden tot de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning.

2.

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat het op 11 februari 2015 verleende planologisch attest als onwettig moet worden aangemerkt omdat het zonder afdoende motivering afwijkt van de bepalingen van het richtinggevend deel van het PRS inzake het “*beleid voor bestaande recazaken in de open ruimte*” en artikel 2.1.2, §3 VCRO schendt. Het planologisch attest laat een terrasoppervlakte toe die veel groter is dan de toegelaten 100 m².

Ze menen dat het planologisch attest “aangenomen dat de gemeenteraad zich het advies van de GECORO zou hebben eigen gemaakt” ook het negatieve advies van het Departement Ruimte Vlaanderen negeert. Inzonderheid blijkt niet welke parkeeroppervlakte verantwoord is.

2.1

Ten tijde van het verlenen van het planologisch attest, vormden de bestaande ruimtelijke structuurplannen, waaronder het provinciaal ruimtelijk structuurplan, een beoordelingsgrond voor de aanvraag van het planologisch attest.

Het PRS West-Vlaanderen (goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en latere wijzigingen en het addendum op PRS-WV goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014), in de versie zoals van toepassing ten tijde van het planologisch attest, bepaalt onder meer in het richtinggevend deel:

“ ...

6. Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

...

6.1 Uitgangspunten

6.1.1 Vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

...

Ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied

De bestaande toeristische-recreatieve infrastructuur optimaal benutten:

- *Het toeristisch-recreatief aanbod in het buitengebied verbinden met het aanbod in de stedelijke gebieden;*
- *Voor bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied gelden strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden; enkel de infrastructuur gelegen in toeristische-recreatieve knooppunten of netwerken van primair belang krijgen ontwikkelingsmogelijkheden.*

...

6.4 Ruimtelijk beleid

...

6.4.2 Beleid voor bestaande recazaken in de open ruimte

Verspreid in de open ruimte komen een aantal recazaken (restaurant en/of café) voor met de volgende opdeling:

- *Recazaken die ontstaan zijn voor 17 juli 1984 (besluit van de Vlaamse regering houdende het vergunningplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen) waarvan de bebouwing hoofdzakelijk vergund wordt geacht of;*
- *Recazaken die ontstaan zijn na 17 juli 1984 waarvan de bebouwing hoofdzakelijk vergund wordt geacht en waarvan de functie ‘reca’ werd vergund.*

Voor beide gevallen zijn volgende ontwikkelingsmogelijkheden van toepassing:

Basisontwikkeling

Bovenstaande categorieën van recazaken kunnen minstens bestendig worden en functioneel uitbreiden vanuit sectorale wetgeving.

Onder functionele uitbreiding wordt verstaan uitbreiding om dwingende maatregelen (met het oog op de veiligheid, vanuit sectorale wetgeving). Een functionele uitbreiding gaat niet gepaard met een capaciteitsverhoging.

De horecazaak moet tevens voldoen aan de milieuwetgeving (o.a. op lozing van afvalwater).

Omwillen van de economische leefbaarheid van de zaak is het mogelijk om een open buitenterras te voorzien. Dit terras kan een permanente constructie zijn, maar steeds onder een open vorm, een gesloten constructie is niet mogelijk.

Deze terrasconstructie wordt in oppervlakte beperkt tot maximaal 100 m², onafhankelijk van de binnencapaciteit van de recazaak. Op die manier wordt de nieuwe dynamiek gestuurd. Voor elke situatie kan onderzocht worden of er nood is aan bijkomende parkeermogelijkheden bij de recazaak. Op deze manier kunnen eventuele verkeersproblemen aangepakt worden op de site zelf. Bij een nieuwe aanleg, of bij het vernieuwen van een bestaande parking, moet het gaan om een groene parking.

Bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden

Bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden worden voorzien voor die recazaken in het buitengebied die een meerwaarde kunnen betekenen voor de bestaande toeristisch-recreatieve structuren.

Deze recazaken moeten hiervoor voldoen aan de volgende criteria:

- 1. Toeristische meerwaarde*
 - Ligging in de nabijheid van een bovenlokaal toeristisch-recreatief lijnelement;*
 - Ligging aan en/of aansluitend bij bovenlokale en lokale toeristisch-recreatieve knooppunten (openluchtrecreatieve groene domeinen van provinciaal niveau, pretparken of bovenlokale toeristisch-recreatieve infrastructuur met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden);*
 - Ligging aan en/of in de nabijheid van bestaande toeristisch-recreatieve routes (wandroutes, fietsroutes, ruteroutes, mountainbikeroutes,...) opgenomen binnen de gewenste structuur van de gemeente;*
 - De recazaak moet hoofdzakelijk in functie staan van de zachte recreatie (fietsen, wandelen, waterrecreatie, ...).*
- 2. Ontsluiting*
 - Een goede bestaande ontsluiting. Hierbij is ontsluiting te omschrijven als noodzakelijk voor het goede functioneren van de recazaak (vb. voor de bevoorrading).*

Recazaken die voldoen aan de bovenstaande criteria kunnen de mogelijkheid krijgen voor een capaciteitsuitbreiding tot maximaal 50% en tot een volume van maximum 1000m³ al dan niet met woning inbegrepen. Deze uitbreiding moet ervoor zorgen dat de recazaak zich beter integreert in zijn directe omgeving. Hierbij staat een kwaliteitsvolle inplanting in de natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur voorop. De architecturale kwaliteit van het gebouw en een goede buitenaanleg is van groot belang.

Op deze manier kan na het stopzetten van de recazaak het gebouw een volwaardige woonbestemming opnemen. De schaal van deze gebouwen is immers gelijkaardig aan de maximale mogelijkheden van de woningen in het buitengebied.

Die recazaken die reeds ruimer zijn, kunnen niet meer uitbreiden (vb. bestaande feestzalen in het buitengebied).

Recazaken die ontstaan zijn vóór 17 juli 1984 waarvan de bebouwing niet hoofdzakelijk vergund wordt geacht of recazaken die ontstaan zijn na 17 juli 1984 waarvan de bebouwing niet hoofdzakelijk vergund wordt geacht en/of de functie 'reca' niet werd vergund, zijn juridisch onbestaand."

2.2

Het wordt niet betwist dat de feestzaal drie buitenterassen van respectievelijk 76,80 m², 141,36 m² en 57,00 m² met een totale terrasoppervlakte van 275,16 m² heeft (zie "aanvullingen betreffende de aanvraag" die zijn gevoegd bij het verslag van de hoorzitting). Het planologisch attest laat als lange termijnontwikkeling een terrasoppervlakte van 150 m² toe met de motivering dat "die oppervlakte in evenredigheid [is] met de huidige capaciteit". Volgens het richtinggevend deel van

het PRS moet de terrasoppervlakte evenwel zijn “beperkt tot maximaal 100m², onafhankelijk van de binnencapaciteit van de recazaak”.

Het wordt niet betwist dat de feestzaal een volume heeft van 1.590,44 m² (zie volumeberekening in het aanvraagdossier bij de vergunning van 2 april 2007 voor het verbouwen van de feestzaal). Volgens het richtinggevend deel van het PRS is enkel als bijkomende ontwikkelingsmogelijkheid “een capaciteitsuitbreiding tot maximaal 50% en tot een volume van maximum 1.000 m²” mogelijk.

De terrasoppervlakte bij de feestzaal en het bouwvolume van de feestzaal zelf overschrijden ruim de toegelaten criteria in het richtinggevend gedeelte van het PRS, dat tevens bepaalt dat “recazaken die reeds ruimer zijn, niet meer [kunnen] uitbreiden (vb. bestaande feestzalen in het buitengebied)”.

Anders dan de toegelaten terrasoppervlakte en capaciteits/volume-uitbreiding, bevat het richtinggevend gedeelte van het PRS geen concrete normen voor het aantal parkeerplaatsen. Wel wordt hierin bepaald om te onderzoeken “of er nood is aan bijkomende parkeermogelijkheden bij de recazaak”, en dat in het geval van een (her)aanleg van de parking “een groene parking” moet worden voorzien.

2.3

Op 11 februari 2015 verleent de gemeenteraad aan de tussenkomenende partijen een positief planologisch attest.

De gemeenteraad steunt zijn oordeel op het voorwaardelijk gunstig advies van de GECORO van 11 december 2014. Het overwegend gedeelte van het planologisch attest vermeldt immers uitdrukkelijk dat het attest werd verleend “*gelet op het advies van 11 december 2014 van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening*”. Het beschikkend gedeelte van dit attest is bovendien eensluidend met het beschikkend gedeelte in het advies van de GECORO.

Het advies van 11 december 2014 van de GECORO stelt onder meer:

“ ...

ADVIEZEN

Conclusie :

De Afdeling Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de gewenste uitbreidingen op korte en lange termijn onder de volgende voorwaarden

- *er dient een verantwoording te worden opgemaakt voor de inname van het Herbevestigd Agrarisch Gebied aan de hand van de omzendbrief RO/2010/01*
- *de bestaande verhardingen en constructies dienen weldegelijk vergund te zijn*
- *het bestaande onderbroken groenscherm rond de site dient gesloten te worden ter hoogte van het perceel 622g*

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - DEPUTATIE

Samenvatting:

De uitbreidingen die gevraagd worden op korte termijn vallen onder functionele uitbreidingen en kunnen aanvaard worden.

Voor wat de uitbreidingen op lange termijn betreft gaat de aanvraag buiten de mogelijkheden die mogelijk gemaakt worden in de PRS-herziening. Een terras wordt mogelijk gemaakt omwille van de economische leefbaarheid van de zaak maar dient beperkt te worden tot 100 m².

Een bijkomend dienstgebouw van 60 m² in functie van snel veranderende wetgeving strookt niet met de lange termijn visie.

Het vervangen van de tent door een vaste constructie is niet mogelijk aangezien het hier gaat over een capaciteitsverhoging en dat deze niet toegelaten wordt volgens het PRS.

Conclusie :

- *gunstig advies voor de bestendiging van het bedrijf op de huidige locatie*
- *gunstig advies voor de uitbreiding op korte termijn voor zover deze niet gepaard gaat met een capaciteitsuitbreiding*
- *voorwaardelijk gunstig voor de uitbreiding op lange termijn*

Standpunt gecoro :

Het restaurant heeft momenteel een capaciteit van 150 personen. Een terras van 150 m² is in evenredigheid met de huidige capaciteit.

VLAAMSE OVERHEID - DEPARTEMENT RUIMTE VLAANDEREN

...

Samenvatting :

Vergunningstoestand

Op het terrein werden verschillende bouw misdrijven vastgesteld.

Schaal en dynamiek van de bedrijfsactiviteit

De gevraagde uitbreidingen op korte termijn bevatten onvoldoende duidelijkheid over bouwhoogte, dakvorm en materiaalgebruik.

Op lange termijn wordt een capaciteitsverhoging gevraagd. Dit is strijdig met het provinciaal afwegingskader.

Integratie in de omgeving

De reliëfwijziging van het terrein wordt best teniet gedaan.

Voor de parking is aan te tonen dat deze oppervlakte werkelijk nodig is. Er dient voldoende aandacht te zijn om een kwalitatieve en visueel aantrekkelijke parking te ontwerpen.

De groenbuffer langs de perceelsgrens dient doorgetrokken te worden.

De uitbreiding tot op 2 meter van de perceelsgrens is niet aanvaardbaar.

Conclusie :

- *het bedrijf kan bestendigd worden op de huidige locatie*
- *ongunstig advies voor de korte termijn behoefte gelet op het ontbreken van voldoende gedetailleerde plannen en onvoldoende afstand tot de perceelsgrens*
- *ongunstig advies voor de lange termijn planning*

Standpunt gecoro :

Voor het wijzigen van het reliëf van het achterste gedeelte van het perceel is een stedenbouwkundige aanvraag lopende om deze werken terug te herstellen in hun oorspronkelijke staat.

De weergave van gevelzichten en doorsneden maken geen deel meer uit van een aanvraagdossier tot planologisch attest sinds de vernieuwde wetgeving inzake.

Een verhoging van de capaciteit van de feestzaal kan niet aanvaard worden binnen de huidige wetgeving.

De zaak dient zijn eigen parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen dient in evenredigheid te zijn met de huidige capaciteit van de zaak. De parking moet met aandacht voor groen en visueel aantrekkelijk ingericht worden.

Het doortrekken van de groenbuffer is niet vereist aangezien het achterste gedeelte van het perceel zal opgewaardeerd worden.

De uitbreiding komt niet tot op 2 meter van de perceelsgrens. Hier wordt voorgesteld om de 45° regel te hanteren.

...

BEZWAAR

De gecoro heeft kennis genomen van de naam van de bezwaarindiener.

Samenvatting

1. Een bestaande verkrotte garage werd herbouwd als berging. Deze berging zal gebruikt worden als onderdeel van de zaak en niet als berging.

Standpunt gecoro

Voor het herbouwen van het bijgebouw werd een stedenbouwkundige vergunning verleend onder de voorwaarde dat het bijgebouw enkel kon gebruikt worden als berging. Op het planologisch attest wordt de berging ook als berging bestemd.

2. Er staat op het terrein een verlichtingspaal die overlast veroorzaakt.

Standpunt gecoro

De verlichting van de parking dient afgestemd te worden op de omgeving. Het kan niet aanvaard worden dat een verlichtingspaal overlast veroorzaakt in de tuin van de burens. Er kunnen andere soorten verlichting voorzien worden op de parking zodat deze geen overlast meer veroorzaakt bij de burens.

3. De uitbating van de feestzaal is gestart in 2008, terwijl er echter pas een vergunning werd bekomen op 21/01/2013.

Standpunt gecoro :

Het betreft hier een historisch gegroeide horeca-activiteit. Eerst als dansgelegenheid, later als restaurant. Deze activiteiten hebben steeds over de nodige stedenbouwkundige vergunningen beschikt. In 2012 werd een milieuvergunning aangevraagd. Deze werd bekomen op 21/01/2013.

4. In de aanvraag wordt gesteld dat "het bedrijf enkel over deze bedrijfssite beschikt". Aan de overkant van de straat, Groenstraat 2, beschikt het bedrijf tevens over een berging.

Standpunt gecoro

Voor deze site werd op 12/07/2010 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het herbouwen van een woning en bijgebouw. Groenstraat 2 is gelegen aan de overzijde van de straat, op ongeveer 100 m afstand van Groenstraat 1. Er zijn geen aanwijzingen dat dit adres gebruikt wordt in de bedrijfsvoering.

5. Het achterste gedeelte van het terrein werd zonder vergunning aangelegd als parking. De bestaande vijver werd gedempt, het terrein werd opgehoogd, hoogstambomen werden daarbij gerooid. Op deze plaats werd tevens een speelheuvel aangelegd voor kinderen. Het spelen van de kinderen op deze heuvel zorgt voor geluidsoverlast.

Standpunt gecoro

De stelling is correct dat er zonder een stedenbouwkundige vergunning delen van het terrein werden aangelegd als parking en speelruimte voor kinderen.

Het betreft daarentegen een historisch gegroeide horeca activiteit op deze site. Een vergunde discotheek is in de loop der jaren, met de nodige vergunningen, gegroeid tot de bestaande horeca-activiteit, het buiten spelen van kinderen maakt daar deel van uit.

Er is een stedenbouwkundige aanvraag lopende voor het terug in oorspronkelijke staat herstellen van het achterste deel van het perceel.

Het achterste deel van het perceel zorgde historisch voor het groene karakter van de site en het waterbufferend vermogen. De beide kwaliteiten dienen hersteld te worden.

Dit deel dient terug zijn functie te vervullen in het ecologisch systeem. De oeverzones van de beek achter het terrein dienen met voldoende ecologische kwaliteiten heringericht te worden. Dit deel van het perceel dient tevens de nodige voorzieningen te bevatten om op een correcte wijze te voldoen aan het waterbufferend vermogen van de site.

6. De bestaande parking werd uitgebreid, volgens de indiener van het bezwaarschrift, van 20 staanplaatsen naar 70 plaatsen.

Standpunt gecoro

Er dient absoluut vermeden te worden dat er geparkeerd wordt in de straat. De parking van de feestzaal dient over voldoende capaciteit te beschikken om in zijn eigen behoefte te voldoen.

7. De zaal wordt uitgebaat als feestzaal. De feesten die deels doorgaan buiten op de terrassen veroorzaken veel geluidsoverlast. Enerzijds omdat recepties doorgaan buiten op de terrassen, deels omdat kinderen buiten spelen.

Standpunt gecoro :

Het betreft hier een historisch gegroeide horeca- activiteit, die in de loop der jaren gewijzigd is van discotheek naar feestzaal waar babyborrels, communies en jubilea doorgaan en waarbij buitenspelende kinderen deel uitmaken van het gebeuren. De aanvrager dient wel de nodige maatregelen te nemen om de geluidsoverlast op de parking te beperken uit respect voor de bureu.

8. De stelling dat het bedrijf geen uitbreiding van de capaciteit op het oog heeft klopt niet.

Standpunt gecoro

Een uitbreiding van de capaciteit wordt niet ondersteund. Enkel de uitbreidingen kunnen aanvaard worden die genoodzaakt worden door sectorale wetgeving en die in functie staan van het beter functioneren van de bestaande activiteit.

9. Het vervangen van de tent door een veranda heeft tot doel het hoofdgebouw te verbinden met de nieuwe berging.

Standpunt gecoro :

De veranda kan niet opgericht worden en de berging kan geen deel uitmaken van de bedrijfsactiviteit.

Stemming :

...

GUNSTIG voor de bestendiging van het bedrijf op de huidige locatie.

GUNSTIG voor de korte termijnvisie: oprichten van een dienstgebouw, rookruimte en laad- en losruimte volgens de vereisten van de sectorale regelgeving.

Voorwaarden en motivatie :

- de functie is vergund en historisch gegroeid
- de nodige mogelijkheden moeten geboden worden aan het bedrijf om te voldoen aan de huidige sectorregelgeving
- het achterste gedeelte van het perceel dient hersteld te worden in oorspronkelijke staat rekening houdend met: de oevers van de beek achter het terrein-dienen met voldoende ecologische kwaliteiten heringericht te worden. Dit deel van het perceel dient tevens de nodige voorzieningen te bevatten om op een correcte wijze te voldoen aan het waterbufferend vermogen van de site.
- de huidige capaciteit kan niet verhoogd worden,
- het aantal parkeerplaatsen dient in evenredigheid te zijn met de huidige capaciteit.
- de parking dient kwalitatief en visueel aantrekkelijk ingericht te worden.
- het bedrijf dient de nodige inspanningen te doen om de geluidsoverlast naar de buur te minimaliseren
- de verlichtingspaal dient afgestemd te worden op de omgeving. Een ander soort verlichting dient voorzien te worden zodat deze geen overlast meer veroorzaakt voor de bureu.

- *bij de oprichting van het dienstgebouw dient de 45° regel toegepast te worden.*
- *de vergunde berging dient berging te blijven*

ONGUNSTIG voor de lange termijnvisie :

- *niet toegelaten zijn, de uitbreiding van het dienstgebouw met 60 m² en de oprichting van de veranda van 100m²*
- *toegelaten is een terras van 150 m². Die oppervlakte is in evenredigheid met de huidige capaciteit.*
- ...”

2.4

Artikel 2.1.2, §3 VCRO, zoals van toepassing ten tijde van het planologisch attest, bepaalt onder meer:

“§ 3. Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen. (...)”

Uit artikel 2.1.2, §3 VCRO volgt dat het richtinggevend gedeelte van het in dit geval toepasselijke provinciaal ruimtelijk structuurplan het deel is van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken. Een afwijking is enkel mogelijk omwille van onvoorziene ontwikkelingen of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Deze bepaling schrijft bovendien een uitgebreide motivering voor in geval van afwijking.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag voor het planologisch attest afwijkt van de bepalingen in het richtinggevend deel van het PRS, zoals vastgesteld onder randnummer 2.2.

Los van de vraag of de bestaande activiteit hoofdzakelijk vergund is in de zin van artikel 4.1.1, 7° VCRO, volstaat het louter motief dat de feestzaal een historisch gegroeide activiteit is, op zich niet om af te wijken van het richtinggevend deel van het PRS. Ook de motivering van de GECORO, in antwoord op het advies van de verwerende partij, dat een terras van 150 m² “in evenredigheid [is] met de huidige capaciteit” van het restaurant van 150 personen, volstaat niet in het licht van artikel 2.1.2, §3 VCRO.

De Raad stelt noodzakelijk vast dat uit de motivering van zowel de beslissing van de gemeenteraad van 11 februari 2015 als het advies van de GECORO van 11 december 2014 niet blijkt welke motieven kunnen worden aanvaard als “onvoorziene ontwikkeling van de ruimtelijke behoeften van de verschillende activiteiten” of wat dient te worden opgevat als een kwestie “van dringende sociale, economische of budgettaire redenen”, die overeenkomstig artikel 2.1.2, §3 VCRO nodig zijn om een afwijking van het richtinggevend gedeelte van het PRS toe te staan.

Uit het voorgaande volgt dat de aanvraag voor het planologisch attest afwijkt van het richtinggevend deel van het PRS en dat uit de motivering in het planologisch attest niet blijkt waarom een afwijking omwille van een dringende, sociale, economische of budgettaire reden of omwille van een onvoorziene ontwikkeling verantwoord is. Het planologisch attest is bijgevolg ook niet ‘uitgebreid gemotiveerd’ zoals bepaald in artikel 2.1.2, §3 VCRO zodat het planologisch attest minstens behept is met een motiveringsgebrek waardoor de wettigheid ervan is aangetast.

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

3.

In het derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat het planologisch attest als onwettig moet worden aangemerkt omdat bij de aanvraag voor het planologisch attest een project-mer-screening werd gevoegd in plaats van een plan-mer-screening overeenkomstig artikel 4.2.8, §1 DABM en artikel 2 Besluit Planologisch Attest. Minstens werd volgens de verzoekende partijen de project-mer-screeningsnota foutief ingevuld wat betreft de waterproblematiek enerzijds en de mobiliteits- en parkeerproblematiek anderzijds.

3.1

In de mate de verzoekende partijen de verhuis beogen van de parking naar “de overkant van de Groenstraat waar recent de open ruimte toch al is aangetast door de ontwikkeling van grootschalige nieuwe industriezone Haandeput”, bekritisieren ze niet de wettigheid maar de opportuniteit van het planologisch attest.

3.2

Een aanvraag voor een planologisch attest moet bestaan uit onder meer “documenten waaruit blijkt dat voldaan is aan de verplichtingen inzake milieueffectrapportage” (artikel 2, 10° Besluit Planologisch Attest).

Hiermee worden de verplichtingen inzake plan-milieueffectrapportage bedoeld en niet die van de project-milieueffectrapportage. Een planologisch attest vormt immers een rechtsgrond voor het verlenen van een vergunning (voor de kortetermijnbehoeften) en is dus een “plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project”, zoals bedoeld in artikel 4.2.1 DABM voor de toepassing van de plan-MER-plicht.

Zoals de verzoekende partijen opmerken wordt dit bevestigd in de “handleiding planologische attesten (laatst herzien op 4 juli 2014)” zoals raadpleegbaar om de website van het Departement Omgeving. Tevens kan verwezen worden naar het antwoord van de Vlaamse minister voor leefmilieu op een vraag nr. 215 “over de MER-plicht voor planologische attesten” (verslag van 18 oktober 2016 van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn, p. 16):

“ ...

Planologische attesten vallen onder het toepassingsgebied van de plan-MER-regelgeving. Een planologisch attest is geen vergunning, maar is, in de mate dat het attest zich gunstig uitspreekt over de kortetermijnbehoeften, een basis voor het toekennen van een of meerdere vergunningen. Daardoor is het een “plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project”, zoals bedoeld in artikel 4.2 DABM. Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest stelt dat een aanvraag van een planologisch attest documenten moet bevatten “waaruit blijkt dat voldaan is aan de verplichtingen inzake milieueffectrapportage”.

Dit betekent dat de initiatiefnemer moet toetsen of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. In deze plan-MER-screening moet de initiatiefnemer aantonen dat er geen aanzienlijke effecten zijn. De beoordeling of deze screening voldoet, gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 2007. Meestal volstaat deze screening in het kader van aanvragen. De screeningsbeslissing van de dienst MER moet deel uitmaken van het aanvraagdossier. Als er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, moet er wel degelijk een plan-MER worden opgemaakt.

Indien er in het verleden al een plan-MER of een gelijkwaardig document zou zijn opgemaakt, kan bij de dienst MER, voorafgaand aan de aanvraag een ontheffing worden gevraagd. De ontheffingsbeslissing van de dienst-MER moet dan in het aanvraagdossier worden opgenomen.

Indien een plan-MER vereist is, is het aangewezen om bij de inhoudelijke uitwerking ervan te anticiperen op de eventuele project-MER-plicht die zal gelden bij de aanvraag van een vergunning. Het MER-rapport moet wel beantwoorden aan de vereiste inhoud van een plan-MER, zoals bepaald in artikel 4.2, maar de redactie gebeurt het best zo dat onderdelen kunnen worden gebruikt bij de opmaak van het project-MER. Bij het RUP volgend op het planologisch attest geldt eveneens de plan-MER-plicht en desgevallend de plicht om een passende beoordeling op te maken. Indien het plan niet is gewijzigd en bij het planologisch attest een plan-MER-screening was toegevoegd, zal bij het RUP ook een plan-MER-screening volstaan. Indien bij het planologisch attest een plan-MER noodzakelijk was, zal ook voor het RUP een plan-MER of ontheffing noodzakelijk zijn. Het planologisch attest dat de basis vormt voor de kortetermijnvergunning wordt beschouwd als een MER-plichtig plan dat het kader vormt voor het toekennen van een vergunning voor een project. De MER-plicht inzake planologische attesten is in overeenstemming met de Europese plan-MER-richtlijn. Tot daar een juridisch antwoord op uw vraag.

...

3.3

Uit het voorgaande volgt dat een planologisch attest als “MER-plichtig plan” conform het DABM, in de regel minstens een “plan-mer-screening” moet bevatten overeenkomstig het voormelde artikel 2, 10° Besluit Planologisch Attest.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag voor het planologisch attest louter een project-mer-screeningsnota bevatte.

Evenmin blijkt dat die project-mer-screeningsnota voldoet aan de vereisten van een plan-mer-screening. In dit kader moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen er niet onterecht op wijzen dat die project-mer-screeningsnota niet zorgvuldig is ingevuld wat betreft de effecten van de beoogde (niet-geringe) capaciteitsuitbreiding op het watersysteem en de mobiliteit.

Het derde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

4.

De bestreden beslissing steunt op het planologisch attest voor het afwijken van de bestemmingsvoorschriften. Nu dit planologisch attest als onwettig moet worden beschouwd, kan het niet de rechtsgrond vormen om bij het verlenen van de bestreden beslissing af te wijken van het gewestplan.

Het tweede en derde middelonderdeel van het eerste middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 8, §1 en §3 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), en van artikel 3, §2, 1° van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de

toepassing van de watertoets tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: Watertoetsbesluit), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij geen wateradvies heeft gevraagd aan de bevoegde dienst. Ze stellen dat ze in hun replieknota hebben aangegeven dat perceel 628D voor bijna de helft in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt en dat de verwerende partij na het vernietigingsarrest van 6 februari 2018 niet anders kon dan de aanvraag in haar geheel te bekijken, dus met inbegrip van het perceel 628D.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomenende partijen reageren in hun schriftelijke uiteenzetting niet op dit middel.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun toelichtende nota niets wezenlijk toe aan hun standpunt.

Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel bekritiseren de verzoekende partijen de wettigheid van de bestreden beslissing omdat geen wateradvies werd gevraagd bij de bevoegde waterbeheerder ondanks de ligging van het achtergelegen perceel 628D in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

2.

Uit artikel 8 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit de motivering moet meer bepaald blijken, ofwel dat de vergunde werken geen schadelijke effecten kunnen doen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, ofwel dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

Hieruit volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan moet onderzoeken of de aanvraag een 'schadelijk effect' doet ontstaan, zoals bepaald in artikel 3, §2, 17° DIWB, namelijk *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke 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 werden vastgesteld. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het

vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is gekomen.

3.

Artikel 3, §2 Watertoetsbesluit luidt als volgt:

“§ 2. De vergunningverlenende overheid moet in uitvoering van artikel 8, § 3, derde lid van het decreet advies vragen aan de adviesinstanties met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd :

1° geheel of gedeeltelijk gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart, opgenomen in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd;”

Uit artikel 8, §3, derde lid DIWB en artikel 3, §2, eerste lid, 1° Watertoetsbesluit blijkt dat het inwinnen van een wateradvies een verplichting is voor de vergunningverlenende overheid, zodra is vastgesteld dat de aanvraag ligt in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

Welke adviesverlener in het kader van de watertoets moet geconsulteerd worden, is bepaald in artikel 5, §1 Watertoetsbesluit.

4.1

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het achterste deel van het perceel 628 D ligt in “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Er diende dus een wateradvies te worden ingewonnen bij een van de in artikel 5 Watertoetsbesluit bedoelde adviesinstanties.

Het wordt niet betwist dat dit verplichte advies niet werd ingewonnen, noch dat het terrein achteraan gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en grenst aan de Bekaertbeek, een waterloop van 2^{de} categorie.

4.2

Volledigheidshalve merkt de Raad op dat de verwerende partij het achterste deel van het perceel niet uit de aanvraag kan sluiten. De verzoekende partijen merken terecht op dat de bestreden beslissing dubbelzinnig is wat betreft de goedgekeurde plannen, omdat enerzijds wordt overwogen dat de aanvraag kan worden vergund “conform de initieel ingediende plannen” en anderzijds ter hoogte van de watertoets vermeld wordt dat het achterste deel van de plaats van de aanvraag, dat gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, “ingevolge de beperkt aangepaste plannen wordt uitgesloten uit de aanvraag”.

In het geval met de bestreden beslissing “ingevolge de beperkt aangepaste plannen” dit achterste gedeelte van het bouwterrein nogmaals van de aanvraag wordt uitgesloten, wordt ambtshalve de schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 6 februari 2018 vastgesteld.

In dit arrest stelde de Raad vast dat het voorwerp van de aanvraag op het achtergelegen perceel 628D betrekking heeft op “het verwijderen van een ophoging van het terrein en het terugbrengen in zijn oorspronkelijke staat, wat ook een voorwaarde uitmaakte bij het gedeeltelijk gunstige planologisch attest van 11 februari 2015, en het regulariseren van (het merendeel van) de 70

parkeerplaatsen evenals de aanleg van een groenscherm”, en dat “het perceel 628D, dat ongeveer de helft van de oppervlakte van het totale terrein beslaat, niet als een afsplitsbaar deel van de aanvraag te beschouwen is, maar integendeel een samenhangend geheel vormt met het voorliggende perceel 627D”. Met name omvat het perceel 628D “onder meer het grootste deel van de parking, evenals een groenscherm, de heraan te leggen vijver en de ‘buffer voor het mogelijk overstromingsgevoelig gebied” die “een substantieel deel uit(maken) van het voorwerp van de aanvraag”.

5.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

Dit middel wordt niet verder onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging leidt.

VII. KOSTEN

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer de heer Alexander MALFAIT en mevrouw Annelien DECLERCQ is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de wijziging raamopeningen, indeling bijgebouw, aanpassing terrein + rokersruimte + overdekte los-laadruimte op de percelen gelegen te 8760 Meulebeke, Groenstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0627D en 0628D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 december 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO