

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0961  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0459-A

Verzoekende partijen	1. de nv <b>LIBERTY</b> 2. mevrouw <b>Magda VLAEMINCK</b> 3. mevrouw <b>Louise VLAEMINCK</b>  vertegenwoordigd door advocaat Matthias HERTEGONNE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba <b>LUNA</b>  vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 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 Lebbeke van 19 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het aanbouwen van een keukenvolume aan een bestaande feestzaal op het perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Leo Duboisstraat 41, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0300R2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 april 2019.

Advocaat Dirk DE GREEF *loco* advocaat Matthias HERTEGONNE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

### III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 18 september 2018 toe in de debatten.

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

### IV. FEITEN

De zaak heeft betrekking op het kasteeldomein van het 'Kasteel Dubois' in Lebbeke. Bij ministerieel besluit van 12 december 2002 wordt het *“voormalig ‘Kasteel Dubois’ met tuinmuur en straathek”* beschermd als monument omwille van de artistieke en historische waarde ervan.

Het kasteeldomein is gelegen aan de Leo Duboisstraat 41. De verzoekende partijen zijn eigenaar en/of bewoners van de panden gelegen aan de Leo Duboisstraat 35 en 37.

Op 28 maart 2002 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van het kasteel en koetshuis tot restaurant en woning. Op 22 september 2005 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de feestzaal. De vergunde uitbreiding situeert zich naast en aanpalend aan de woning nummer 37. Op 9 maart 2006 wordt een regularisatievergunning verleend voor deze uitbreiding. Volgens de tussenkomende partij was oorspronkelijk niet voorzien om de voorgevel van het bestaande gebouw (een voormalig café) en de tuinmuur met de woning nummer 37 te slopen. Dit maakte volgens de tussenkomende partij het voorwerp uit van de regularisatievergunning.

De tussenkomende partij dient op 8 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het aanbouwen van een keukenvolume aan een bestaande feestzaal” op een perceel gelegen te Lebbeke, Leo Duboisstraat 41.

Volgens de beschrijving in de bestreden beslissing beoogt de aanvraag de uitbreiding van de bestaande feestzaal met een nieuwe keuken. De nieuwe uitbreiding heeft een lengte van 11,47 meter en een breedte van 8,5 meter. Rondom de aanbouw wordt een grindpad aangelegd. De nieuwe uitbreiding situeert zich achter de woningen van de verzoekende partijen.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Solleveld’ (hierna: RUP ‘Solleveld’), goedgekeurd op 14 augustus 2013, en situeert zich binnen de ‘zone voor kasteeldomein’ waarvoor de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 9 gelden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 1 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 februari 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing luidt onder meer als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

...

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP Solleveld, in het bijzonder artikel 9 ‘zone voor kasteeldomein’.*

*Dit RUP is nog steeds van kracht en zet de lijnen uit voor de ontwikkeling van deze omgeving.*

*Artikel 9 stelt het volgende: “ ...*

*2.3.3.1 Bestemming:*

*Deze zone is bestemd als kasteeldomein, met zijn bestaande bebouwing en tuin. Naast de functie van horeca-activiteiten, kunnen de gebouwen en de tuin ook gebruikt worden als tentoonstellingsruimte en vergaderruimte.*

*Allen inrichtingen, die hun schaal en aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of het karakter en de sfeer van het kasteeldomein aantasten, zijn niet toegestaan.*

*2.3.3.2 Inrichting*

*Bebouwing*

*De zone voor plaatsing van de bebouwing wordt op het grafisch plan aangeduid d.m.v. een overdruk. ...”*

*Voorliggende aanvraag voor de aanbouw van een keukenvolume aan een bestaande feestzaal, situeert zich binnen de overdruk zoals aangeduid op het grafisch plan.*

*Deze evolutie is dan ook een evolutie die ingezet is door de goedkeuring van dit rup.*

*Appellant is van mening dat het grindpad niet meer binnen deze overdruk ligt en bijgevolg niet in overeenstemming is met de geldende regelgeving.*

*Echter, art. 9 stemt verder: “ ...*

*Niet-bebouwde perceelsdelen*

*(...)*

*Verhardingen in functie van toeritten, paden, terrassen en parkeervoorzieningen zijn toegelaten. Minimaal 50% van de niet-bebouwde ruimte binnen deze bestemmingszone dient daarbij onverhard te blijven. ...”*

*Het pad heeft als doel toegang te verlenen aan de nieuwe aanbouw.*

*In alle redelijkheid kan besloten worden dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het geldend gemeentelijk RUP, zoals hoger omschreven.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.*

*Een RUP, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft evenwel een verordenend karakter en heeft hierdoor een bindend karakter, dit zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen de omschrijving werken wenst uit te voeren.*

*De aanvraag is zoals boven omschreven, in overeenstemming met de voorschriften van het bij besluit van de deputatie van 14 augustus 2013 goedgekeurde gemeentelijk RUP "Solleveld".*

*Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex, bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken, de stedenbouwkundige voorschriften van dat RUP dan worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*Het voorstel resulteert door de beoogde werken bijkomend in een meer kwalitatieve horeca-inrichting.*

*De aanvraag is gelegen in de Leo Duboisstraat, een westelijke invalsweg van het centrum van Lebbeke. Zowel op het kasteeldomein als in de nabije omgeving zijn voldoende parkeervoorzieningen. Zodoende kan de argumentatie van appellant omtrent mobiliteitsoverlast niet bijgetreden worden.*

*Het kasteel Dubois en de tuinmuur zijn beschermd als monument. Echter, de tuin waarin de aanbouw voorzien is, is niet mee opgenomen in de bescherming. Daarbij reikt de tuinmuur niet tot aan de zijde waar de uitbreiding voorzien is. Zodoende is een advies van Onroerend Erfgoed niet noodzakelijk.*

*De door appellant aangehaalde geur- en geluidshinder afkomstig door de nieuwe aanbouw die er volgens appellant toe zal leiden dat de capaciteit van de feesten zal vergroot worden, is niet noodzakelijk verbonden aan hetgeen hier gevraagd wordt maar heeft betrekking op de algemene bedrijfsvoering. Wanneer een horecavoorziening volgens de regels van het goede vakmanschap uitgebraat wordt, dient dit niet te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder voor een woning naast een horecavoorziening in de daarvoor bestemde zone overstijgt.*

*Bovendien zijn argumenten als geur- en geluidsoverlast niet van stedenbouwkundige aard, en dienen zij via de voor die hindervormen geëigende weg gehandhaafd te worden.*

*De voorgestelde architectuur en het aangevraagde gabariet zijn volkomen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.*

*De ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

## 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. Tweede middel

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren aan dat de inplanting van het keukenvolume strijdig is met het RUP 'Solleveld'. Ze zetten uiteen:

*“ ...*

*Voorts bevindt het kwestieuze perceel zich binnen het toepassingsgebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan SOLLEVELD (goedgekeurd op 14 augustus 2013).*

*Wanneer we nu specifiek naar de eigen richtlijnen van de gemeente gaan kijken betreffende de gewenste ruimtelijke toestand leest men merkwaardigerwijs — op verschillende plaatsen overigens — het volgende onder de doelstellingen:*

*Er wordt hier een verwevenheid van centrumfuncties voorzien (wonen, kleinhandel, horeca, diensten, kantoren, ...). Deze verschillende functies zijn er toegelaten voor zover ze geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. De bebouwing telt 2 á 3 bouwlagen. Het kasteelpark en de tuinen tussen de Leo Duboisstraat en de Brouwersstraat blijven behouden als groengebieden. Deze groengebieden dragen bij tot de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Lebbeke. Ook de waardevolle gebouwen dienen behouden te blijven.*

*Of nog:*

#### **6.2 Kwaliteiten**

*Het plangebied heeft daarbij echter volgende kwaliteiten:*

- Een relatief groot nog onontwikkeld gebied op wandelafstand van de kern van Lebbeke, wat het gebied zeer attractief maakt op vlak van wonen gezien alle centrumfuncties op korte afstand aanwezig zijn;*
- Het plangebied beschikt over waardevolle groenzones, zoals de terreinen van Chiro Sonneveld met de bomenrijen rondom rond (welke visueel sterk bepalend zijn voor het binnengebied), en het karaktervolle **Kasteel** van Lebbeke met de bijhorende tuin. Deze kunnen binnen het kader van een woonontwikkeling een sterke meerwaarde bieden (dubbel gebruik, speelweefsel,...);*

*Sterker nog: het objectief van de gemeente — in het kader van de goede ruimtelijke ontwikkeling bestaat in de uitbreiding van de groengebieden. Ook en voornamelijk gezien vanuit de achterliggende percelen en het sterk agrarisch gestructureerde 'achterland'.*

*Het GRUP formuleert het als volgt:*

*8.3.4 Behoud van waardevolle groengebieden als natuurlijke 'mazen' in het langzaam verkeersnetwerk*

*Het binnengebied Solleveld bevat enkele belangrijke groengebieden: de terreinen van Chiro Sonneveld, het kasteelpark langsheen de Leo Duboisstraat, en de cluster van achtertuinen van de woningen gelegen op de hoek van de N47 en Leo Duboisstraat.*

*Deze groengebieden vormen zowel visueel als naar groenbeleving duidelijke accenten en dragen bij tot de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied. Deze dienen dan ook maximaal behouden en waar mogelijk uitgebreid te worden.*

*Terugkerend naar de vergunning stelt men vast dat men niet alleen toestaat dat er een visueel vervuילend gebouw wordt aangebouwd, dat overigens een bijkomende last voor de buurt met zich meebrengt. De eigen bewoordingen van de gemeente waarin zij spreekt van de uitbreiding van groengebied, meer bepaald van de uitbreiding van het kasteelpark blijken niet meer dan loze woorden.*

*Van een zorgvuldig bestuur mag men verwachten dat deze toch minstens haar eigen richtlijnen rondom goede en gewenste ruimtelijke ordening volgt.*

*De specifieke bepalingen terzake zijn de volgende:*

#### *"2.3.3.1 Bestemming*

*Deze zone is bestemd als kasteeldomein, met zijn bestaande bebouwing en tuin. Naast de functie van horeca-activiteiten, kunnen de gebouwen en de tuin ook gebruikt worden als tentoonstellingsruimte en vergaderruimte.*

*Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of het karakter en de sfeer van het kasteeldomein aantasten, zijn niet toegestaan.*

#### *2.3.3.2 Inrichting*

##### *Bebouwing*

*De zone voor plaatsing van de bebouwing wordt op het grafisch plan aangeduid d.m.v. een overdruk.*

##### *Niet-bebouwde perceelsdelen*

*De niet-bebouwde perceelsdelen dienen integraal in stand te worden gehouden als kasteeltuin. Alleen maatregelen van aard om het eigen karakter van het kasteeldomein te behouden of te verrijken zijn toegelaten. Bestaande karakteristieke perceelsafsluitingen dienen daarbij in stand gehouden te worden. Bij noodzakelijke vervanging plaatst men een gelijkaardige afsluiting.*

*Verhardingen in functie van toeritten, paden, terrassen en parkeervoorzieningen zijn toegelaten.*

*Minimaal 50% van de niet-bebouwde ruimte binnen deze bestemmingszone dient daarbij onverhard te blijven.*

*Op het perceel zijn maximaal 2 toeritten tot het openbaar domein toegestaan, die moeten worden aangelegd in kleinschalige materialen."*

*Terzake springt een eerste vaststelling in het oog te weten dat de geplande inrichting voorziet in een industriële keuken die de uitbaters in staat zou dienen te stellen om de capaciteit te vergroten van het te bedienen publiek.*

*Wat dat betreft valt eveneens op dat hierover met geen woord wordt gerept ondanks het GRUP er wel in voorziet dat de draagkracht van de omgeving dient te worden onderzocht.*

*De geplande inrichting bevindt zich binnen de rood gearceerde zone voor overdruk. Terzake motiveert de vergunningverlenende overheid nogal summier:*

*"de aanbouw wordt voorzien binnen deze overdruk en voldoet verder aan de voorschriften van het RUP Solleveld."*

*Wanneer men de concrete plannen bekijkt dan merkt men dat het vooreerst niet volledig duidelijk is tot waar exact de uitbreiding is gepland en of het overdruk gebied wel wordt gerespecteerd.*

*Wat in ieder geval vaststaat is dat de voorziene grindpaden rondom de geplande inrichting sowieso buiten het gebied vallen.*

*In het besluit van de DEPUTATIE wordt ongemotiveerd gesteld dat men in alle redelijkheid kan aannemen dat het pad als doel heeft toegang te verlenen tot de aanbouw.*

*Wat men evenwel vergeet is dat er wel een noodzakelijkheidsvereiste aan verbonden is.*

*Welnu een bijkomende toegang mits verharding is niet noodzakelijk nu het bijgebouw duidelijk kan bereikt worden via de toegang langs de feestzaal.*

*Op dit plan faalt de vergunning.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat voor het perceel van de aanvraag artikel 9 'zone voor kasteeldomein' van het RUP 'Solleveld' geldt.

Volgens deze bepaling is de zone bestemd als kasteeldomein, met zijn bestaande bebouwing en tuin. Naast de functie van horeca-activiteiten, kunnen de gebouwen en de tuin ook gebruikt worden als tentoonstellingsruimte en vergaderruimte. Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of het karakter en de sfeer van het kasteeldomein aantasten, zijn niet toegestaan.

Verder volgt uit deze bepaling dat het kasteeldomein is opgedeeld in twee zones. Enerzijds in een zone voor bebouwing die op het grafisch plan wordt aangeduid met een overdruk (rode arcering), anderzijds in een zone voor niet-bebouwde perceelsdelen. De niet-bebouwde perceelsdelen moeten integraal in stand worden gehouden als kasteeltuin. Alleen maatregelen van aard om het eigen karakter van het kasteeldomein te behouden of te verrijken zijn toegelaten alsook verhardingen in functie van toeritten, paden, terrassen en parkeervoorzieningen.

2.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de uitbreiding van de feestzaal een lengte heeft van 11,47 meter en een breedte van 8,5 meter en voorzien is op ten minste 5 meter van de rechter perceelsgrens. Verder bevestigt ze dat de aanbouw van het keukenvolume zich situeert binnen de overdruk zoals aangeduid op het grafisch plan en stelt ze dat het grindpad toegelaten is omdat het toegang verleent tot de nieuwe aanbouw. Het besluit van de verwerende partij luidt dat er in alle redelijkheid kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het geldend RUP.

Tegen die overwegingen voeren de verzoekende partijen aan dat de geplande inrichting zich bevindt "*binnen de rood gearceerde zone voor overdruk*", waarmee ze het standpunt van de verwerende partij lijken te bevestigen, maar stellen dan dat de plannen niet duidelijk maken tot waar de exacte uitbreiding is gepland en of de bebouwbare zone in overdruk wel wordt gerespecteerd. De verzoekende partijen laten echter na aan te tonen dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat de uitbreiding zich situeert in de zone met overdruk. Ze tonen

evenmin aan dat de gegevens vermeld in de bestreden beslissing en de bouwplannen (bouwdiepte, afstand tot de rechter perceelsgrens) niet toelaten deze beoordeling te betwisten.

3.

De verzoekende partijen betogen nog dat de voorziene grindpaden niet voldoen aan de “noodzakelijkheidsvereiste” omdat het bijgebouw bereikt kan worden via de feestzaal. Volgens de voorschriften van het RUP ‘Solleveld’ zijn ‘toeritten en paden’ toegelaten in de niet-bebouwde perceelsdelen van het kasteeldomein. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het grindpad toegelaten is omdat het toegang verleent aan de nieuwe aanbouw. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk is, noch zetten ze uiteen waaruit afgeleid zou kunnen worden dat er een zogenaamde “noodzakelijkheidsvereiste” zou gelden.

4.

Het is de Raad ook niet duidelijk welke verordenende bepaling van het RUP ‘Solleveld’ de verzoekende partijen geschonden achten in hun kritiek dat het aangevraagde visueel vervuilend is. De kritiek dat de verwerende partij de draagkracht van de omgeving had moeten onderzoeken, steunt op de stelling dat het aangevraagde een uitbreiding beoogt van de bestaande horeca-activiteit. Deze stelling wordt door de verzoekende partijen, in het licht van het aangevraagde en de gegevens van het dossier, niet hard gemaakt. Het aangevraagde betreft volgens de gegevens van het dossier immers enkel een herlocalisatie en vernieuwing van de bestaande keuken.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

Het derde middel betreft het “advies onroerend erfgoed”. De verzoekende partijen voeren de schending aan van de formele en materiële motiveringsplicht.

Ze zetten uiteen:

“ ...

*Het kasteel van Lebbeke is een beschermd monument sedert 12 december 2002.*

*Het is tevens vastgesteld als bouwkundig erfgoed sedert 5 oktober 2009.*

*In de vergunning wordt gerefereerd naar de kwalificatie van het monument, doch stelt men dat er geen adviesplicht is.*

*De motivatie ter zake ontbreekt.*

*Terzake stelt het verslag van de PSA dat er geen advies noodzakelijk is, meer bepaald dat er geen impact zou zijn op het kasteel en de kasteelmuur.*

*Wat dit onderdeel betreft is het zo dat de bescherming van een monument uiteraard niet stopt bij het monument zelf doch ook wat betreft het visuele aspect. Mocht de redenering worden gevolgd van de strikte interpretatie van de wetgeving terzake het perfect toegestaan zou zijn om — zolang er geen rechtstreekse veranderingen aan het beschermd goed worden uitgevoerd, men vrij is om, zonder enige feedback van de bevoegde instanties, eender welke constructie op het domein aan te brengen.*



*Uiteraard is dit een te strikte interpretatie.*

*Er wezen even terzijde op gewezen dat de verzoeksters inmiddels zijn overgegaan tot sloop van de beschermde tuinmuur zelf. Blijkbaar nemen zij het nog steeds niet al te nauw met de stedenbouwkundige verplichtingen;*

*Dat het keukenblok gedeeltelijk het zicht zal benemen op de kasteeltuin is trouwens eveneens vaststaand.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat er in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom er geen adviesverplichting zou gelden voor de bescherming als monument van het kasteel sinds 12 december 2002 en de vaststelling als erfgoed sedert 5 oktober 2009.

2.

Artikel 1, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen bepaalt:

*“De instanties die overeenkomstig artikel 4.7.16, § 1, respectievelijk 4.7.26, § 4, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om advies worden verzocht, zijn :*

*1° het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed, voor de volgende aanvragen :*

*a) aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten;*

*...*

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het kasteel en de tuinmuur beschermd zijn als monument, dat de tuin niet mee opgenomen is in de bescherming en dat de tuinmuur niet reikt tot aan de zijde waar de uitbreiding is voorzien, waaruit duidelijk blijkt waarom zij van oordeel is dat er geen advies van het agentschap Onroerend Erfgoed noodzakelijk is.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling foutief is in het licht van het beschermingsbesluit en de hiervoor aangehaalde bepaling.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

Het middel wordt aangevoerd onder de titel *“onverenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften - goede ruimtelijke ordening – schending beginselen van behoorlijk bestuur – materiële en formele motiveringsverplichting”*.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*Het perceel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd is gedeeltelijk gelegen in woongebied, woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.*

*De stedenbouwkundige vergunning stelt ter zake dat de uitbreiding verenigbaar is met de gewestplanvoorschriften.*

*Er weze in eerste instantie herhaald dat woongebieden o.m. bestemd zijn voor dienstverlening.*

*Onder dienstverlening wordt eveneens horecagelegenheden verstaan. Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 onder dienstverlening te worden verstaan: "inrichtingen en activiteiten die omwille van hun specifieke functie en hun frequentie relaties tot het publiek noodzakelijkerwijs en eng verboden zijn met de woonfunctie, zoals bvb. kantoorgebouwen, horecabedrijven en dergelijke."*

*In principe zouden horeca-aangelegenheden derhalve kunnen worden ondergebracht in de woonzones, tenzij zij omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening, de woonfunctie in het gedrang zouden brengen (zie S. LUST, "Het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Een overzicht", T.B.P., 1997, 4).*

*Welnu, hier knelt nu net het schoentje met de verleende vergunning.*

*Zoals boven reeds gesteld worden verzoeksters nu reeds geruime tijd op de proef gesteld wat betreft de overlast.*

*De verleende vergunning voorziet evenwel bijkomend in het aanbouwen van een keukengedeelte onmiddellijk en pal achter de woningen van verzoeksters.*

*Hierdoor hoopt de aanvrager ongetwijfeld de capaciteit van de feesten te kunnen vergroten. **Geur- en lawaaioverlast** is inherent aan keukens van een omvang die 100den personen tegelijkertijd dienen te bedienen.*

*In het motiverend gedeelte wordt geen enkele overweging gemaakt betreffende de te verwachten impact van een dergelijke inplanting. Hoe de afvoer van de etensluchten e.d.m. zal worden gerealiseerd is overigens onduidelijk.*

*De DEPUTATIE stelt in diens motivering enerzijds:*

*"Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving."*

*Even verder stelt de DEPUTATIE:*

*"De door appellant aangehaalde geur- en geluidshinder afkomstig door de nieuwe aanbouw die er volgens appellant toe zal leiden dat de capaciteit van de feesten zal vergroot worden, is niet noodzakelijk verbonden aan hetgeen hier gevraagd wordt maar heeft betrekking op de algemene bedrijfsvoering. Wanneer een horecavoorziening volgens de regels van het goede vakmanschap uitgebaat wordt, dient dit niet te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder voor een woning naast een horecavoorziening in de daarvoor bestemde zone overstijgt. Bovendien zijn argumenten als geur- en geluidsoverlast niet van stedenbouwkundige aard."*

*Deze redenering faalt naar recht, noch is de motivering van die aard dat zij als dienstig kan worden aangemerkt. Dat de geur- en geluidshinder betrekking heeft op de algemene bedrijfsvoering is gezien de situatie onjuist. De geur- en geluidshinder zouden wel degelijk veroorzaakt worden door de nieuwe aanbouw en niet door een algemene bedrijfsvoering. Het bouwen van een externe keuken voor 100den personen vlak naast de eigendom van verzoeksters is de oorzaak van de overlast en niet een algemene bedrijfsvoering.*

*Daarnaast zal het uitbaten van de horecavoorziening volgens de regels van het goede vakmanschap niet voorkomen dat de geur- en lawaaioverlast zich zullen voordoen. Zoals reeds aangehaald is dergelijke overlast voorkomen onmogelijk gezien de keuken pal achter de eigendom van de verzoeksters zou worden geplaatst.*

*Bovendien lijkt het bouwen van een keuken voor 100den personen vlak achter de eigendom van verzoeksters wel degelijk te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder voor een woning naast een horecavoorziening overstijgt.*

*Beroepsindieners zijn daarnaast van oordeel dat dergelijke zienswijze niet strookt met het begrip goede ruimtelijke / plaatselijke ordening zoals uitgewerkt in rechtspraak en rechtsleer.*

*Zowel VEKEMAN als DEFOORT zijn van mening dat verhinderen dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt is evengoed een regel van goeder ruimtelijke ordening. Indien een gebouw te dicht tegen het aanpalend perceel wordt ingeplant en dit hinder veroorzaakt voor de burenen, wat steeds afhangt van de concrete omstandigheden (bv. visuele hinder, inkijk, geurhinder, lawaaioverlast, ...) dan zal dit niet verenigbaar kunnen geacht kunnen worden met de goede ruimtelijke ordening (R. VEKEMAN, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw: planologie, verordeningen en vergunningen, Mechelen, Kluwer 2004; R. VEKEMAN, "Openbaar onderzoek en burenhinder", noot onder RvSt. 9 november 2004, T. Gem., 2006, 33; P.J. DEFOORT, "De goede ruimtelijke ordening en vergunningen. Een juridisch overzicht" T.R.O.S., 2008, 112.)*

*Het standpunt in het besluit van de DEPUTATIE kan dan ook niet worden bijgetreden.*

*Ten eerste is het wél de taak van de overheid om naast de planologische verantwoordbaarheid de impact op geur- en geluid na te gaan;*

*Ten tweede gaat men grofweg voorbij aan de interne tegenstrijdigheid die in casu een bijzonder onrechtvaardige situatie creëert. Enerzijds legt men een "bufferzone" vast op 5 meter van de rechter perceelsgrens. Met als evident enig doel te voorkomen dat de rechterburenen overlast bespaard wordt.*

*Maar de gemeente vindt het blijkbaar niet erg dat die overweging niet opgaat voor beroepsindieners. En de DEPUTATIE doet er nog een schepje bovenop door te stellen dat dit geen stedenbouwkundige elementen zijn. Dit is werkelijk weinig ernstig.*

*Het is minstens de taak van de vergunningverlenende overheid om te motiveren waarom één perceel wel wordt beschermd tegen overlast door een zone van 5 meter op te leggen, maar waarom een ander perceel niet dezelfde bescherming geniet. Hierop wordt niet geantwoord.*

*Verzoeksters stellen eveneens vast dat naast de impact op de goede ruimtelijke ordening voor wat de geuroverlast betreft (supra) evenmin voor wat de **mobiliteit** betreft er sprake is van een motivering, laat staan een deugdelijke.*

*Een uitbreiding van de capaciteit van de keuken heeft evident een impact op de mogelijkheid van het aantal genodigden. Een uitbreiding van de mogelijkheid van de genodigden heeft evident een impact op de — nu reeds bestaande — mobiliteitsproblemen.*

*Hierover wordt in de hele vergunning met geen woord gerept.*

*Behoudens vergissing van de beroepsindieners wordt het mobiliteitsaspect niet besproken het besluit van DEPUTATIE.*

*Nochtans is het niet meer dan logisch dat een uitbreiding van de capaciteit van de keuken meer genodigden en meer feesten met zich zal meebrengen.*

*De beslissing is dan ook op dit punt niet gemotiveerd.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“...*

*Verzoekende partij stelt dat de verleende stedenbouwkundige vergunning tot het aanbouwen van een keukenvolume niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij beweert dat de impact van de nieuwe aanbouw qua geur- en lawaaihinder en op de mobiliteit niet wordt onderzocht, terwijl de stijgende capaciteit van de keuken meer feesten en genodigden met zich zal meebrengen. De beslissing zou op dit punt elke motivering missen.*

*Daarnaast zou de deputatie niet motiveren waarom een bufferzone van 5 meter enkel aan de rechter perceelsgrens wordt opgelegd en niet aan de kant van verzoekende partij. De verzoekende partij werpt op dat de stedenbouwkundige aanvraag onverenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften, doch beargumenteren dit niet.*

*De verzoekende partij legt geen enkel bewijs voor van de abnormale geur- en lawaaioverlast die aan de basis van de mogelijke burenhinder liggen. Daarbij behoort de pure verstoring van het evenwicht tussen naburige erven door de activiteiten in een constructie tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter (RvVb nr.A 2013/0262, 21 mei 2013).*

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert heeft de deputatie haar beslissing aangaande de impact van de inplanting op geur- en lawaaioverlast wel beoordeeld. Zo stelt de deputatie in haar besluit dat “aangehaalde geur- en geluidshinder afkomstig door de nieuwe aanbouw is niet noodzakelijk verbonden aan hetgeen hier gevraagd wordt maar heeft betrekking op de algemene bedrijfsvoering. Wanneer een horecavoorziening volgens de regels van het goede vakmanschap uitgebaat wordt, dient dit niet te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder voor een woning naast een horecavoorziening in de daarvoor bestemde zone overstijgt.”*

*Anders dan wat verzoekende partij beweert, is deze motivering evident correct. Als een horecavoorziening van deze maat volgens de regels van de kunst opereert, is er geen enkele reden om overmatige hinder voor de buurt te vermoeden. Mocht blijken dat deze horeca-uitbating wel dergelijke hinder veroorzaakt, dan wil dit zeggen dat zij niet volgens de regels van de kunst handelt, en dan kan een goede bedrijfsvoering gemakkelijk worden afgedwongen.*

*Het oordeel omtrent de hinderaspecten is temeer een opportuniteitsoordeel van de deputatie, en de verzoeker toont niet aan dat dit oordeel 'kennelijk onredelijk' is. Het feit dat ook de gemeente en de PSA hetzelfde standpunt ingenomen hebben, toont al aan dat het niet 'kennelijk onredelijk' is.*

*De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is bovendien in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. Het geldende bestemmingsvoorschrift in casu is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met refnr. 8/1 Solleveld (hierna RUP Solleveld) goedgekeurd op 14/08/2013, en niet het gewestplan Dendermonde, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, zoals verzoekende partij verkeerdelijk poneert.*

*Nu het RUP expliciet een horeca-uitbating op deze locatie voorziet, kan niet ernstig beweerd worden dat deze hier omwille van hinderaspecten niet op zijn plaats zou zijn.*

*Ook de inplanting van het keukenvolume vloeit voort uit het RUP Solleveld dat in een bouwvrije zone van 5 meter aan de rechter perceelgrens voorziet. De deputatie moet dus haar beslissing op dit punt niet motiveren. Het is immers het RUP dat op grond van artikel 4.3.1. §2, eerste lid, 3° VCRO de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft.*

*Inzake mobiliteit heeft de deputatie met zekerheid voldaan aan de motiveringsplicht. Geheel terecht antwoordt de deputatie op het beroepsargument van verzoekende partij :*

*“De aanvraag is gelegen in de Leo Duboisstraat, een westelijke invalsweg van het centrum van Lebbeke. Zowel op het kasteeldomein als in de nabije omgeving zijn voldoende parkeervoorzieningen. Zodoende kan de argumentatie van appellant omtrent mobiliteitsoverlast niet bijgetreden worden.”*

*Gelet op de ligging van het Kasteel van Lebbeke en een ruim aanbod van parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving, is het oordeel van de deputatie op dit punt niet foutief, noch kennelijk onredelijk. Minstens wordt het tegendeel door verzoekende partij niet aangetoond.*

*Het besluit steunt op een grondig onderzoek en is voldoende gemotiveerd.  
...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*Weerlegging van het eerste middel :*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 VCRO moet een aanvraag geweigerd worden wanneer deze onverenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en/of de goede ruimtelijke ordening.*

*Wat het eerste punt betreft, met name de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften, verwijzen verzoekende partijen ten onrechte naar de gewestplanbestemming van woongebied, agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter, en stellen zij ten onrechte de vraag naar de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften die voor een woongebied gelden. Ingevolge de goedkeuring van het RUP SOLLEVELD is de bestemming van woongebied volgens het gewestplan immers opgeheven :*

*...*

*De argumentatie dat zich hier een probleem zou stellen omdat een horeca-aangelegenheid strijdig is met de bestemming van woongebied wanneer de woonfunctie, wegens de veroorzaakte hinder, in het gedrang zou worden gebracht is, voor zover correct (quod non), niet relevant. Verzoekende partijen weten dit trouwens, nu zij in hun tweede middel de strijdigheid van het project met de voorschriften van dit **RUP** opwerpen ...*

*Dit neemt niet weg dat een aanvraag ook in overeenstemming moet zijn met de goede ruimtelijke ordening om vergund te kunnen worden. Artikel 4.3.1 §2 VCRO bepaalde op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen :*

*...*

*In casu beoordeelde verwerende partij de goede ruimtelijke ordening als volgt :*

*...*

*Verwerende partij heeft dus wel degelijk rekening gehouden met het bezwaar van verzoekende partijen inzake mogelijke geluids- en geurhinder en dit niet zonder meer afgewezen als niet-relevant, maar wel geoordeeld dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat deze gevreesde hinder — die niet zozeer uit het voorwerp van de aanvraag zou voortkomen maar uit de bestaande, vergunde activiteiten, aanleiding zal geven tot abnormale burenhinder.*

*Tussenkomende partij herhaalt daarbij nogmaals dat verzoekende partijen zich zelf beperken tot een vage, algemene bewering dat zij geur- en geluidshinder zullen ondervinden, daarbij verwijzend naar de hinder die zij in het verleden reeds ondervonden zouden hebben door de uitbating van het kasteel en die nog zou toenemen, maar dat zij noch van de hinder uit het verleden, noch van de gevreesde toename van hinder enig bewijs leveren.*

*Zoals aangetoond, blijkt uit hun eigen stukken, gevoegd bij het administratief beroep, dat verzoekers eerdere vergunningsbeslissingen niet aangevochten hebben, terwijl net deze vergunningen (in het bijzonder de SV van 22/09/2005 en 09/03/2006 en de MV van 09/03/2006) ertoe geleid hebben dat de feestzaal werd uitgebreid tot tegen hun eigendommen.*

- *Was er effectief hinder geweest ingevolge de bestaande exploitatie, dan ondervonden zij deze toen reeds en dan zouden zij de vergunningen om die 'hinderlijke exploitatie te bestendigen' logischerwijze aangevochten hebben. Ook van de klachten door de jarenlange hinder (verzoekers vermelden zelf de exploitatie van 2002 tot 2013) wordt geen enkel bewijs geleverd. Eenmalig werd door hun toenmalige raadsman in januari 2006 briefwisseling gericht aan milieudienst, Parket en politie, maar dit kaderde duidelijk in het burgerlijk geschil dat een maand eerder was ontstaan bij de uitvoering van de bouwwerken. Nadat alle werken werden uitgevoerd en vergunningen werden bekomen, volgde geen enkele klacht meer.*
- *Blijkens het PV van vaststelling van deurwaarder Tom Martens, opgemaakt op 09/12/2005 op verzoek van verzoekende partijen, is er enkel een woongedeelte op de verdieping van het pand Leo Duboisstraat nr. 37 gelegen, terwijl de feestzaal in het aanpalende pand op het gelijkvloers gelegen is. In dit PV wordt immers gesteld : "Mevrouw Vlaeminck Magda brengt mij naar haar appartement gelegen op de eerste verdieping van de Leo Duboisstraat 37. (...) Hierna begeef ik mij met verzoekster naar het gelijkvloers waar een opslagruimte gelegen is. (...) Hierna begeven wij ons naar de handelsuitbating gelegen te Lebbeke, Leo Duboisstrat 35." Bovendien is deze woning zelf steeds ingesloten geweest tussen 2 horecapanden : langs de linkerzijde het vroegere café 'In de Wip' en langs de rechterzijde de eigen dancing Palma. De vraag*

*stelt zich of deze 2 inrichtingen in het verleden niet meer hinder veroorzaakten, dan de huidige feestzaal...*

- *Wat de 'bijkomende hinder' door de uitbreiding betreft, verliezen verzoekende partijen uit het oog dat de nieuwe constructie niet tot tegen hun eigendom wordt opgericht. Langs de achterste perceelsgrens met verzoekende partijen staat reeds een vergunde constructie : achter de gebouwen Leo Duboisstraat nr. 35 en 37 staat tot tegen de perceelsgrens een langgerekt volume in rood getinte gevelsteen met een plat dak van 3,64m hoog, dat verbonden is met de feestzaal. Dit volume blijft ongewijzigd bestaan ; hierachter en hiertegen wordt de nieuwe keuken gebouwd. De bestaande centrale poort en rechter deur van dit volume worden gebruikt als toegang naar de keuken. Tussen de eigendommen van verzoekende partijen en de nieuwe keuken bevindt zich dus wel degelijk een bestaand bufferend volume. Dit is op onderstaand grondplan duidelijk te zien: (afbeelding)*
- ...
- *Het is bovendien niet zo dat door verwerende partij zou zijn opgelegd om ten opzichte van rechts aanpalende buurman een bufferstrook van 5m te voorzien terwijl eenzelfde buffering niet ten aanzien van verzoekers zou zijn geëist, zoals verzoekende partijen voorhouden. De plannen voorzagen een inplanting van het nieuwe gebouw op een afstand van 5m van die zijdelingse perceelsgrens ; dit werd niet als voorwaarde opgelegd. Van een 'interne tegenstrijdigheid die een bijzonder onrechtvaardige situatie creëert' omdat men een 'bufferzone vastlegt op 5 m van de rechter perceelsgrens' terwijl men vindt dat 'die overweging niet opgaat voor de verzoekende partijen' is er bijgevolg geen sprake.*

*Verzoekende partijen gaan zonder meer uit van de onmogelijkheid om geur- en lawaaihinder, afkomstig van een keuken te voorkomen, zonder dat zij dit op enige manier onderbouwen of aannemelijk maken. Het valt niet in te zien waarom een keuken, ingericht in een volledig nieuw gebouw met de noodzakelijke technieken per definitie hinderlijk zal zijn. Opgemerkt moet worden dat de keuken inmiddels trouwens is opgericht en in gebruik is genomen, en dat opnieuw geen klachten wegens hinder bekend zijn.*

*Daarbij verliezen verzoekers bovendien uit het oog dat niet elke vorm van hinder automatisch betekent dat die hinder ook abnormaal of onaanvaardbaar zou zijn, of dat deze dermate is dat de goede ruimtelijke ordening hierdoor in het gedrang komt. Mocht dit het geval zijn, dan hadden zij trouwens zelf ook nooit een dancing kunnen uitbaten in een gesloten bebouwing in het centrum van de gemeente Lebbeke...*

*Zoals verwerende partij terecht opgemerkt heeft, moet tot slot ook rekening gehouden worden met het feit dat in 2013 een RUP werd goedgekeurd, waarin de zone voor bebouwing werd aangeduid en de bouwmogelijkheid mét horecafunctie dus werd voorzien.*

*Wat de vrees voor mobiliteitshinder betreft, gaan verzoekende partijen opnieuw uit van een loutere veronderstelling en de algemene stelling dat een nieuwe keuken meer genodigden zou aantrekken en dus meer verkeershinder zal veroorzaken. Dit standpunt is echter geenszins correct. De gevraagde constructie wijzigt immers niets aan de capaciteit van de bestaande en vergunde horecazaak, aangezien er geen keuken wordt bijgebouwd ; de bestaande keuken wordt verplaatst van de kelder van het gebouw naar de nieuwbouw, in het kader van de investering in kwaliteitsverhoging. Aan de oppervlakte van de feestzaal zelf wordt er bovendien niets veranderd, zodat men fysiek niet eens de mogelijkheid heeft om meer genodigden te ontvangen dan reeds het geval was. Meer zelfs, daar waar het kasteel in het verleden zowel een restaurant als een feestzaal omvatte, werden de*

*restaurantactiviteiten inmiddels volledig stop gezet. Met de nieuwe start van het Kasteel van Lebbeke is dus veeleer sprake van minder activiteit en dus minder 'hinder' dan vroeger het geval was. Dit in combinatie met de vaststelling dat er zowel aan het kasteel als in de omgeving voldoende parkeermogelijkheid is, en de vaststelling dat er tot nu toe ook op dit vlak geen klachten zijn bekend, maakt dat er geen sprake is van enige terechte vrees voor mobiliteitshinder. Ook op dit punt brengt de aanvraag de goede ruimtelijke ordening dus niet in het gedrang, zoals verwerende partij terecht heeft vastgesteld.*

...

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun eerdere uiteenzetting en voegen niets wezenlijks meer toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de mate dat het middel steunt op het betoog dat de bestreden beslissing vaststelt dat het aangevraagde verenigbaar is met de gewestplanvoorschriften en op de uiteenzetting van de voorschriften die gelden voor woongebieden, mist het feitelijke en juridische grondslag. In de bestreden beslissing wordt immers vastgesteld dat het aangevraagde is gelegen binnen de grenzen van het RUP 'Solleveld', hetgeen de verzoekende partijen overigens verder niet betwisten, waardoor de voormalige gewestplanvoorschriften niet van toepassing zijn op het aangevraagde.

Het middel mist tevens feitelijke grondslag voor zover wordt aangevoerd dat het mobiliteitsaspect in de bestreden beslissing niet wordt besproken. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk om welke redenen de argumentatie van de verzoekende partijen over mobiliteitsoverlast niet gevolgd kan worden.

2.

De verzoekende partijen bekritiseren de beoordeling in de bestreden beslissing van de bezwaren over geur- en geluidshinder. Die kritiek houdt verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aangehaalde geur- en geluidshinder niet noodzakelijk verbonden is aan de aanvraag, maar eerder te maken heeft met de algemene bedrijfsvoering. Zij stelt dat een uitbating volgens "*de regels van het goede vakmanschap*" niet hoeft te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt en dat geurhinder en geluidsoverlast bovendien niet van stedenbouwkundige aard zijn.

De verzoekende partijen voeren terecht aan dat uit die overwegingen niet op te maken valt dat de verwerende partij de voor de verzoekende partijen relevante hinderaspecten als geur- en geluidshinder op zorgvuldige wijze heeft onderzocht.



In artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO worden “*hinderaspecten*” uitdrukkelijk opgesomd als aandachtspunt dat, indien noodzakelijk of relevant, onderzocht dient te worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Er kan derhalve bezwaarlijk vanuitgegaan worden dat geurhinder en geluidsoverlast, indien relevant in het licht van het aangevraagde, niet beoordeeld moet worden bij een stedenbouwkundige aanvraag.

Daarnaast moet vastgesteld worden dat de overwegingen dat de geluids- en geurhinder niet noodzakelijk verbonden is aan de aanvraag, maar eerder te maken heeft met “*de algemene bedrijfsvoering*” en dat een uitbating volgens “*de regels van het goede vakmanschap*” niet hoeft te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt, nietszeggend zijn en in geen geval getuigen van een concrete en zorgvuldige beoordeling.

De argumentatie van de verwerende en de tussenkommende partij dat het RUP “Solleveld” op de betrokken plaats een horecazaak toelaat, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststellingen. Dit gegeven belet immers niet dat, voor zover een ruimtelijk uitvoeringsplan geen regeling bevat van de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, deze beoordeeld dienen te worden door de vergunningverlenende overheid. Het voorschrift dat bepaalt dat horeca-activiteiten mogelijk zijn, kan bezwaarlijk als een regeling beschouwd worden voor mogelijke hinderaspecten die gepaard gaan met dergelijke activiteit.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba LUNA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het aanbouwen van een keukenvolume aan een bestaande feestzaal op het perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Leo Duboisstraat 41, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0300R2.
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 600 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 mei 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ