

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0220 van 14 april 2015  
in de zaak 1314/0102/SA/4/0101

*In zake:*

1. de heer **Eric du CAUZE de NAZELLE**
2. mevrouw **Isabelle de ROCHECHOART de MORTEMART**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Greta VAN NEVEL  
kantoor houdende te 9831 Sint-Martens-Latem, Warandedreef 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
Sophie IDE

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **DE LISSEWAL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ludo OCKIER  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 21 oktober 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 augustus 2013.

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

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het uitbreiden van feestzaal de Lissewal en het inrichten van zeven kamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8906 Elverdinge (Ieper), Bollemeersstraat 28 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0752V.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Bij arrest van 1 april 2014 met nummer S/2014/0052 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Het vermeld arrest van 1 april 2014 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 10 april 2014.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 17 april 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft deels het originele, deels een afschrift van het administratief dossier. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Greta VAN NEVEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv DE LISSEWAL verzoekt met een aangetekende brief van 27 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

In het arrest van 1 april 2014 met nummer S/2014/0052 werd het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaard. Er werd vastgesteld dat het verschuldigde rolrecht niet, minstens laattijdig, werd betaald.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

#### IV. FEITEN

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

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

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

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

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

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

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

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

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

*De ontworpen uitbreiding van de feestzaal met zeven kamers voor logies laat een betere werking toe en staat in functie van de steeds terugkerende vraag van feestgangers om ter plaatse de mogelijkheid te voorzien voor slaapgelegenheid en zodus het comfort van de gebruikers te verhogen.*

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

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

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

*Er wordt met kwaliteitsvolle materialen gewerkt. De stijl van de bestaande aanleg wordt aangehouden teneinde de visuele kwaliteit te garanderen met hier en daar een accent. De aanleg wordt volledig voorzien op private eigendom. Ruimtelijk kan voorliggende aanvraag aanvaard worden binnen de juridische en feitelijke context van de omgeving.*

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

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

*Hieruitvolgend kan gesteld worden dat het ingediend bezwaar in se te herleiden is tot economische belangen i.p.v. een bewaking over de goede ruimtelijke ordening. Elementen als zou het voorliggende ontwerp een financiële minwaarde teweegbrengen voor aanpalende eigendommen zijn niet relevant. De locatie betreft hier immers een gedeeltelijke invulling/uitbreiding van een bestaande vergunde feestzaal binnen een bebouwde dorpskom. De rechtstreeks betrokken aanpalende bewoners hebben geen bezwaar ingediend.*

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

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

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

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

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

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

*de feestzaal is ingeplant op een minimum afstand van 3m30 t.a.v. de perceelsgrenzen.*

*Dit is ruim voldoende.*

*Volledigheidshalve moet hier ook gesteld worden dat het gebruik van de gastenkamers niet op eenzelfde lijn kan beschouwd als het gebruik van particuliere kamers.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*De materiaalkeuze geeft ondersteuning aan de architectonische vormgeving.*

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

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

*...*

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

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

“ ...

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

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

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

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

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

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

*In de beschrijvende nota wordt gesteld dat geprobeerd is om rekening te houden met de omliggende percelen waarbij het zicht naar de tuinen aan de overzijde van de Kemmelbeek beperkt werd. Het is goed dat er rekening gehouden wordt met de omgeving maar toch is het vreemd dat net met de meest nabijgelegen bebouwing, zoals de naastliggende woning in de Bollemeersstraat, geen rekening werd gehouden in het ontwerp. Niet alleen komt de uitbreiding zeer dicht bij de perceelsgrens, ook de dakuitbouwen en ramen in het hoogste deel van de gevel zorgen voor inkijk bij de burens. Het probleem van inkijk zou opgelost kunnen worden. Toch blijft dan het probleem dat het perceel volledig omringd zal worden door de feestzaal, zowel opzij als achteraan. In de westgevel worden bovendien diverse grote, opendraaiende ramen voorzien. Deze kunnen ook aanleiding geven tot hinder.*

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

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

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

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

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

*...*

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

*“ ...*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

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

*Voor woongebied met historische, esthetische en/of culturele waarde moet het ontwerp getoetst worden aan de wenselijkheid tot behoud van het bestaande. Het betreft hier een relatief recent gebouwde feestzaal/ontmoetingsruimte die bovendien volledig behouden blijft zodat vooral moet geoordeeld worden of de uitbreiding zich inpast in de omgeving.*

*De aanvraag moet getoetst worden aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening** dd. 9 november 2006 **ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed**.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat niet voldaan is aan art. 16§2 omdat er geen informatie bij de bouwaanvraag aanwezig is met betrekking tot het voorkomen van geluidshinder. Omdat aanvrager de nodige elementen voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet heeft voorgelegd moest het CBS de bouwaanvraag onvankelijk verklaren.*

*Art. 16§2 bepaalt het volgende : “Inplanting en/of geluidsdempende omkasting van technische installaties moet ervoor zorgen dat de milieukwaliteitsnormen voor omgevingsgeluid in open lucht op de aangrenzende percelen gehaald worden. Bij een bouwaanvraag worden daarvoor de nodige gegevens gevoegd.” Op de plannen zijn geen technische installaties aangegeven die zich buiten het bouwvolume van de uitbreiding bevinden. Het is dan ook niet nodig om hierover gegevens bij het*

*aanvraagdossier te voegen. Als aanvrager toch technische installatie wenst te plaatsen zal hij hiervoor een nieuwe vergunning moeten aanvragen.*

*Ook omwille van het niet vermelden van de milieuvergunning die verleend werd in 2006 op de nota bij de bouwaanvraag zou volgens beroeper het dossier onontvankelijk moeten verklaard worden. Het bezitten van een milieuvergunning is gekend bij de gemeentelijke administratie. Het niet vermelden ervan op de nota bij de bouwaanvraag kan dan ook niet als doorslaggevend argument aanzien worden om de aanvraag onontvankelijk te verklaren. Er kon met voldoende kennis van zaken geoordeeld worden.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en de totale publiek toegankelijke oppervlakte meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt (het bestaande gebouw is volgens het statistisch formulier 950 m<sup>2</sup> in oppervlakte en wordt nu nog uitgebreid). De verordening is van toepassing op de uitbreiding die nu gevraagd wordt.*

*Er worden ook kamers voorzien. Gezien er minder dan 10 kamers zijn moet enkel de gelijkvloerse gemeenschappelijke, publiek toegankelijke gebruikersruimte van meer dan 150 m<sup>2</sup> voldoen. Hier is er geen gemeenschappelijke gebruikersruimte bij de kamers.*

*Door de PSA werd in haar verslag opgemerkt dat de aanvraag op diverse punten niet aan de toegankelijkheidsverordening voldoet. Meer bepaald ging het om volgende knelpunten:*

*Er is op de plannen een niveauverschil van 10 cm voorzien tussen de uitbreiding en het tuin/terrasgedeelte. Niveauverschillen van meer dan 2 cm moeten opgevangen worden met een helling conform art. 18. Dit is niet voorzien op de plannen. Uit de nota blijkt dat de uitbreiding op hetzelfde niveau is als de bestaande feestzaal, daar stelt zich geen probleem.*

*De ruwbouwmaten van deuropeningen moeten minstens 105 cm bedragen om afgewerkt een vrije doorgang van 90 cm te garanderen. De deuropening naar het sanitair is echter maar 100 cm breed. Ook de deuropening naar het toegankelijke toilet is maar 100 cm breed. Bovendien is er geen opstelruimte voorzien naast de deur aan de krukzijde. Ook het sas tussen de toegangsdeur en het toegankelijke toilet is niet breed genoeg. Dit moet afgewerkt 1,5 m breed zijn. Hier is maar 1,2 m voorzien als ruwbouwmaat. Een beperking tot een afgewerkte maat van 1,2 m (geen ruwbouwmaat!) kan over een beperkte afstand op voorwaarde dat er aan het einde en begin van de versmalling een vrije en vlakke draairuimte van 1,5 m is voorzien. Hier is dit niet voorhanden.*

*De afmetingen van een toegankelijk toilet moeten minstens 1,7 m bij 2,25 m bedragen (ruwbouwmaat) zodat na afwerking een afgewerkte ruimte overgehouden wordt van 1,65 m op 2,2 m. In dit geval moet de deur in de korte zijde aangebracht worden. Hier is dit niet het geval.*

*Lopende de procedure werden de plannen aangepast en is er geen strijdigheid meer met de verordening.*

*Het advies van **agentschap Wegen en Verkeer** was gunstig.*

*Het advies van de **Brandweer** was gunstig.*

*Het advies van **Aquafin** was voorwaardelijk gunstig. Er wordt gesteld dat er geen bezwaar is tegen het voorzien van een verharde uitweg in steenslag maar dat de aanvrager hier alle verantwoordelijkheid voor moet opnemen onder meer de aanvraag*



van vergunningen. In dit advies wordt ook bevestigd dat Aquafin een overeenkomst heeft met aanvrager voor gratis en precair gebruik van het perceel in hun eigendom. In het beroepschrift wordt gesteld dat de noodzakelijke weg voor de brandweer vanaf de Veurnseweg niet verwezenlijkt kan worden omdat er enkel een preciaire weg kan aangelegd worden. Toch stelt Aquafin expliciet dat ze zich akkoord verklaart met het voorzien van de uitweg in steenslag.

Het advies van de **provinciale dienst Waterlopen** was voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt er onder meer op gewezen dat er verhardingen zijn binnen de 5 m-strook langs de beek. Hierbij wordt onder meer toegevoegd dat de provincie niet kan verantwoordelijk gesteld worden voor schade aan de verharding binnen de 5 m-strook tgv onderhoudswerken aan de waterloop.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>. De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 20.000 liter. Dit is voldoende voor de opvang van het hemelwater van de bijkomende dakoppervlakte.

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.

De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en gedeeltelijk in effectief overstromingsgevoelig gebied (de strook onmiddellijk palend aan de beek). In het beroepschrift wordt aangegeven dat dit verkeerd vermeld staat in de beslissing. In het advies van de provinciale dienst Waterlopen was dit echter wel correct vermeld.

Volgens artikel 3 van het uitvoeringsbesluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een beperkte bijkomende verharde oppervlakte. In het advies van de provinciale dienst Waterlopen wordt aangegeven dat geen schadelijke effecten op het bestaande watersysteem verwacht worden. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

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

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de feestzaal en het bijkomend voorzien van 7 kamers zodat kan overnacht worden ter plaatse. De kamers worden op de verdieping voorzien. De uitbreiding heeft een kroonlijsthoogte van 3,3 m en bevindt zich tot op 3,3 m van de zijdelingse perceelsgrens die de achterperceelsgrens vormt van de woning die links paalt aan de aanvraag.

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

*afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen in 2005 een uitbreiding van de feestzaal werd vergund en dit tot op 2 m van de perceelsscheiding met beroepers. Beroepers wijzen ook op het feit dat het gebouw op dat moment nog eigendom was van stad Ieper dat ook moest oordelen over de vergunbaarheid ervan. Het is bijgevolg duidelijk dat beroepers en de huurders van hun woningen van het bestaan van de feestzaal afwisten op het moment dat de woningen gerealiseerd werden en de huurders er kwamen wonen.*

*Beroepers stellen dat huurders veel last hebben van de feestzaal terwijl in de beslissing van de gemeente vermeld is dat er geen klachten gekend zijn bij de milieupolitie. In het beroepschrift wordt de indruk gewekt dat er wel degelijk klachten zijn ingediend bij de wijkagent of politie. Er zijn echter geen kopies hiervan bij het beroepschrift gevoegd. Nog in het beroepschrift wordt erop gewezen dat een gevraagde akoestische studie naar aanleiding van de afgeleverde milieuvergunning niet in het milieudossier terug te vinden was. Dit moet echter aangekaart worden bij de milieu-inspectie. Op de hoorzitting werd ook nog meegedeeld door de gemeente dat er geen klachten gekend zijn ivm overlast door de feestzaal.*

*Door de feestzaal verder uit te breiden (in 2005 vergunning voor bijkomende strook langs de zijperceelsgrens van de naastgelegen woning van beroepers in de Bollemeersstraat en nu een bijkomende uitbreiding langs de achterperceelsgrens van deze woning) komt deze dicht bij het perceel van beroepers. De nieuwe uitbreiding komt tot op 3,3 m van de achterste perceelsgrens van de naastliggende woning in de Bollemeersstraat. Aan deze zijde bestaat de uitbreiding uit 1 bouwlaag met een hellend dak en dakuitbouwen. De bebouwing komt relatief dicht bij de achterperceelsgrens van de naastliggende woning. Op de hoorzitting werd echter gewezen op het feit dat het naastliggende perceel niet volledig zal omringd zijn door de feestzaal maar dat dit achteraan maar gedeeltelijk is (ongeveer helft van de lengte van de achterperceelsgrens).*

*In de beschrijvende nota wordt gesteld dat geprobeerd is om rekening te houden met de omliggende percelen waarbij het zicht naar de tuinen aan de overzijde van de Kemmelbeek beperkt wordt door de publieke functies te lokaliseren aan de tuinzone en de gevels richting Kemmelbeek zo gesloten mogelijk te houden.*

*Het is goed dat er rekening gehouden wordt met de omgeving. De afstand tot de woning is relatief groot al is enige inkijk in de tuin onvermijdelijk vanuit de kamers op de verdieping. Dit probleem dat ook vermeld wordt in het verslag van de PSA, kan evenwel opgelost worden door de ramen uit te voeren in melkglas. Dit werd op de aangepaste plannen ook zo aangegeven.*

*In de westgevel (gericht naar woning beroepers) zijn op het gelijkvloers ramen voorzien die volgens de geveltekening van het opendraaiende type zijn. Ook in de erkeruitbouw ter hoogte van de noordoostgevel bevindt zich een schuifraam waarbij doorgang naar buiten mogelijk is. Dergelijke openingen zo dicht bij de perceelsgrens kunnen storend zijn voor de bewoners van de aanpalende percelen als bijvoorbeeld muziek gespeeld wordt in de zaal en de ramen worden opgezet omdat het te warm is in de zaal.*

*Op de hoorzitting werd evenwel gesteld dat de ramen in de westgevel vaste ramen zijn. Op die manier wordt vermeden dat deze zouden open gezet worden of dat aan deze kant het publiek naar buiten komt met mogelijke geluidshinder tot gevolg. Op de hoorzitting werd bevestigd dat de ramen in de westgevel wel degelijk gesloten zijn zoals ook getekend op het grondplan gelijkvloers. Om deze stellingen kracht bij te zetten werd dit ook zo aangegeven op de aangepaste plannen, zodat besloten kan worden dat ook*

*op dat punt geen probleem meer is.*

*De uitbreiding met kamers op de verdieping gebeurt op vraag van de klanten om na het feest te kunnen blijven overnachten. De uitbreiding van de feestzaal betreft het vergroten van de receptiezaal zodat deze in verhouding staat tot de capaciteit van de feestzaal. Dit geeft als voordeel dat de recepties volledig binnen kunnen gebeuren. Bovendien zal er geen bijkomende parkeerdruk op openbaar domein ontstaan. De op dit punt geuite vrees door de PSA is dan ook ongegrond.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De aangepaste plannen voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid. De inkijk in de tuin wordt vermeden door het gebruik van melkglas, voorzien op de aangepaste plannen. Bovendien verduidelijken deze plannen ook dat de ramen in de westgevel vaste ramen zijn. In alle redelijkheid kan dan ook besloten worden dat de aanvraag geen bijkomende hinder genereert voor omwonenden. De vergunning kan dan ook worden verleend op basis van de aangepaste plannen.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. De verwerende partij werpt geen excepties op.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 5.1.0., 6.1.2.3. en 19 laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- en gewestplannen, van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 4.7.21,§1 VCRO, van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“... ”*

*Op pagina 11 sub 4D, en alvorens haar besluit te nemen, formuleert de Deputatie in fine de volgende conclusie :*

*“.. In alle redelijkheid kan dan ook besloten worden dat de aanvraag geen bijkomende hinder genereert voor de omwonenden. De vergunning kan dan ook worden verleend op basis van de aangepaste plannen. “*

*Uit de voorliggende beslissing blijkt evenwel niet uit de motivering dat de Deputatie, alvorens haar conclusie te formuleren, effectief zicht heeft genomen op een voldoende*

inhoudelijk samengesteld dossier om een goede inhoudelijke beoordeling van de aanvraag te waarborgen. Wel integendeel.

De Deputatie beschrijft op blz. 7 de aanvraag als volgt :

...

Hieruit is duidelijk dat de Deputatie zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (pagina 10 en 11) op irrelevante, onvolledige vaststellingen gesteund heeft.

De Deputatie beschikte nochtans over het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en over het met duidelijke stukken gedocumenteerd beroepschrift van verzoekers (stukken 26 en 27), zodat het in het voorliggend dossier voor de Deputatie duidelijk moet geweest zijn aan de hand van welke relevante aspecten zij in concreto diende te motiveren, uiteraard met oog voor kwaliteit, namelijk :

- de al dan niet functionele **inpasbaarheid van de horeca-handelszaak**;
- de **mobilitéitsimpact wegens niet voorzien van parkeergelegenheid**;
- de **schaal ten opzichte van verzoekers' woningen in de onmiddellijke omgeving**;
- het **ruimtegebruik** in het open gebied niettegenstaande de vrije bouwbreedte aan de Veurnseweg en de bouwdichtheid t.o.v. de aanpalende woningen;
- **visueel-vormelijke elementen** die voor de onmiddellijke omgeving geen afbreuk mogen doen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- **cultuurhistorische aspecten van het woongebied** die gerespecteerd moeten blijven ten overstaan van verzoekers voordien vergunde gezinswoningen;
- de **hinderaspecten**, in het bijzonder de akoestische impact ;
- en de impact op **het gebruiksgenot** van de woningen op de aanpalende percelen.

De Deputatie heeft de bezwaren van verzoekers niet afdoende ontmoet en het verslag dd. 10 juli 2013 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opzijgeschoven zonder precies en zorgvuldig te motiveren omtrent haar afwijkende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Zo baseert de Deputatie op blz. 10 en 11 van haar beslissing de goede ruimtelijke ordening enkel en alleen op niet afdoende motieven :

- “de beroepers en de huurders van hun woningen van het bestaan van de feestzaal afwisten op het moment dat de woningen gerealiseerd werden en de huurders er kwamen wonen”

terwijl het de private horeca-handelszaak van de aanvrager is die door zijn omvang zonevreemd is in het woongebied met historisch- esthetisch karakter en de bouw van de woningen stedenbouwkundig vergund is vooraleer de aanvrager in 2005 een voorgaande uitbreiding aangevraagd heeft.

- “ In het beroepschrift wordt de indruk gewekt dat er wel degelijk klachten zijn ingediend bij de wijkagent of politie. Er zijn echter geen kopies hiervan bij het verzoekschrift gevoegd. Nog in het verzoekschrift wordt erop gewezen dat een gevraagde akoestische studie naar aanleiding van de afgeleverde milieuvergunning niet in het milieudossier terug te vinden was. Dit moet echter aangekaart worden bij de milieu-inspectie. Op de hoorzitting werd ook nog meegedeeld door de gemeente dat er geen klachten gekend zijn ivm overlast door de feestzaal.”

*terwijl dergelijke motivering enkel aantoonst dat de Deputatie op grond van die motivering geenszins op afdoende wijze overgegaan is tot een correcte beoordeling van het aspect geluidsoverlast .*

- *“De uitbreiding heeft een kroonlijsthoogte van 3,3 m en bevindt zich tot op 3,3 m van de zijdelingse perceelsgrens die de achterperceelsgrens vormt van de woning die links paalt aan de aanvraag. “ ..... “Op de hoorzitting werd echter gewezen op het feit dat het naastliggende perceel niet volledig zal omringd zijn door de feestzaal maar dat dit achteraan maar gedeeltelijk is (ongeveer de helft van de lengte van de achterperceelsgrens).”*

*terwijl de Deputatie bij haar beoordeling onder meer achterwege laat dat de bijkomende uitbreidingen betrekking hebben op een reeds overmatige horeca-handelszaak in het woongebied met historisch esthetisch karakter, en een bijkomende, daarenboven 7,41 hoge massieve, visueel in het nog groene binnengebied sterk storende uitbreiding betreft aan de achterzijde van het perceel aan de Bollemeersstraat 28, dat reeds over de volledige diepte van de zuidkant met een visueel storende “orangerie” geconfronteerd is. Vanuit de beide woningen/tuinen van verzoekers gaan de zichtlijnen ten overstaan van de als monument geklasseerde toren van de dorpskerk en naar hetgeen rest aan ongeschonden uitzicht verloren.*

- *“De uitbreiding met kamers op de verdieping gebeurt op vraag van klanten om na het feest te kunnen blijven overnachten. De uitbreiding van de feestzaal betreft het vergroten van de receptiezaal zodat deze in verhouding staat tot de capaciteit van de feestzaal. Dit geeft als voordeel dat de recepties volledig binnen kunnen gebeuren. Bovendien zal er geen bijkomende parkeerdruk op openbaar domein ontstaan. De op dit punt geuite vrees door de PSA is dan ook ongegrond.”*

*terwijl dergelijke louter affirmerende motieven niet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die de Deputatie met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld heeft. In 2005 is de orangerie trouwens met een zodanige lengte en breedte aangebouwd omdat ze optimaal in verhouding moest staan met de capaciteit van de feestzaal.*

*Gelet op de omvang van het geheel van de horeca-handelszaak in het woongebied, met de orangerie reeds vlakbij, en daarenboven rekening houdend met de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, was de grootst mogelijke omzichtigheid bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het woongebied en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening geboden omdat de stedenbouwkundige vergunningen dd. 12 juli 2005 aan verzoekers rechten verschaft hebben die veel ruimer zijn dan privacy en inkijk.*

*Krachtens de in het tweede middel genoemde artikelen diende de Deputatie in haar vergunningsbeslissing de juridische en de feitelijke overwegingen op te nemen waaruit op afdoende wijze blijkt dat de vergunde uitbreidingen aan de handelszaak en de vergunde weg verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De Deputatie toont in de vergunningsbeslissing dd. 29 augustus 2013 niet afdoende en pertinent aan dat de vergunde stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en daardoor nog planologisch verenigbaar is met de bestemming woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*Om de toelaatbaarheid van een inrichting te beoordelen in de zin van artikel 5.1.0. moet uiteraard rekening gehouden worden met de omvang van de ganse inrichting. Bij de aangevraagde uitbreiding is dit zowel het reeds bestaande als al hetgeen door de aanvraag beoogd wordt.*

*Het gaat om de gezamenlijke omvang in zijn totaliteit en de weerslag daarvan op de 'in de omgeving bestaande toestand'.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekende partijen werpen in dit middel een resem wettelijke bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur op, die zij geschonden achten, maar zonder concreet aan te duiden hoe deze bepalingen geschonden zouden zijn.*

*Wanneer de argumentatie van verzoekende partijen wordt gelezen, dient te worden vastgesteld dat zij voornamelijk opportunistische kritiek formuleren op de bestreden beslissing.*

*Met name lijkt de kritiek van verzoekende partijen er in essentie uit te bestaan dat de Deputatie zich niet heeft aangesloten bij de bezwaren van verzoekende partijen.*

*Zo stellen verzoekende partijen dat verwerende partij de formele motiveringsplicht zou hebben geschonden, maar bekritisieren zij verder specifieke passages uit de motivering van de beslissing van de Deputatie.*

*Hieruit blijkt afdoende dat verwerende partij wel degelijk de motieven voor haar beslissing in die beslissing zelf heeft opgenomen en dat verzoekende partijen deze in elk geval ook kennen.*

*Ter zake kan worden verwezen naar de vaste rechtspraak van de Raad van State ...:*

*...*

*Het is zo dat verzoekende partijen inhoudelijke kritiek leveren op bepaalde gedeelten uit de motivering, omdat zij het niet eens zijn met de opportuniteit van deze motieven, zonder evenwel aan te duiden in welke zin verwerende partij hierdoor een wettelijke bepaling, een beginsel van behoorlijk bestuur of een substantiële vormvereiste zou hebben geschonden.*

*Verzoekende partijen citeren de passage in de beslissing van verwerende partij over de beschrijving van de aanvraag en stellen daarna:*

*“Hieruit is duidelijk dat de Deputatie zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (pagina 10 en 11) op irrelevante, onvolledige vaststellingen gesteund heeft.”*

*Op welke manier dit dan wel “duidelijk” zou zijn, wordt door verzoekende partijen niet in het minst geduid.*

*De beschrijving van de aanvraag is een louter omschrijvend gedeelte in de beslissing, waarin op objectieve en louter feitelijke wijze enerzijds de plaatsgesteldheid en anderzijds de inhoud van de vergunningsaanvraag wordt omschreven.*

*Dat neemt niet weg dat verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening met alle elementen van het dossier rekening houdt en dus niet louter steunt op de korte omschrijving inzake de beschrijving van de aanvraag.*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gaat verwerende partij wel degelijk in op de enerzijds het verslag van de PSA en anderzijds de bezwaren van verzoekende partijen, waaruit blijkt dat zij deze elementen in elk geval in aanmerking heeft genomen.*

*Zo wijst verwerende partij er in haar motivering met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening onder meer op dat:*

- *Verzoekende partijen en de huurders van de feestzaal afwisten op het moment dat de woningen van verzoekende partijen werden gerealiseerd en de huurders er kwamen wonen;*
- *Ondanks de beweringen inzake lawaaihinder er geen klachten gekend zijn bij de politie;*
- *De woning aan de Bollemeersstraat 30, in tegenstelling tot wat de PSA stelde, niet volledig zal omringd zijn door de feestzaal na de uitbreiding;*
- *De uitbreiding redelijk ver verwijderd is van de eigenlijke woning aan de Bollemeersstraat 30;*
- *Enige potentiële inkijk niettemin wordt ondervangen door de ramen uit te voeren in melkglas;*
- *De ramen in de westgevel vaste ramen zijn zodat deze niet kunnen worden opengezet door het publiek met potentiële geluidshinder tot gevolg;*
- *Er geen bijkomende parkeerdruk zal ontstaan, nu wat de feestzaal zelf betreft enkel de receptieruimte wordt uitgebreid, teneinde die in verhouding te brengen met de capaciteit van de feestzaal zelf. (m.a.w. enkel de receptieruimte neemt toe in capaciteit, niet de eigenlijke feestzaal en dit omdat de receptieruimte op heden te klein is in verhouding tot de capaciteit van de feestzaal)*

*Enige bewering dat verwerende partij de bezwaren van verzoekende partijen en het verslag van de PSA zonder zorgvuldige motivering zou “opzijgeschoven” hebben, gaat dus niet op.*

*Verzoekende partijen gaan zelfs zover om in hun verzoekschrift te dicteren wat verwerende partij in haar motivering had moeten opnemen. Dit toont nog maar eens aan dat de enige grief die verzoekende partijen tegen de beslissing van de Deputatie werkelijk hebben, is dat dat Deputatie hen geen gelijk heeft gegeven.*

*Verwerende partij heeft wel degelijk op gemotiveerde wijze uiteengezet waarom de vergunningsaanvraag van tussenkomenende partij voldeed aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.*

*Verzoekende partijen gaan verder nog opportuiniteitskritiek leveren op een aantal specifieke passages uit de motivering van de Deputatie, zoals hoger reeds werd aangehaald.*

*Hoewel het niet de bedoeling is om te verzeilen in een welles-nietes-discussie die buiten het toepassingsgebied van een beroep voor Uw Raad valt, kan nog het volgende opgemerkt worden:*

- *Wat betreft de vermelding van de Deputatie dat de verzoekende partijen en hun huurders reeds afwisten van het bestaan van de feestzaal op het moment dat de woningen werden gerealiseerd en gehuurd, tonen verzoekende partijen geenszins aan dat de Deputatie dit aspect niet zou mogen vermelden. De concrete kritiek van verzoekende partijen hierop is dat de bouw van hun woningen in 2005 reeds vergund was voor een eerdere uitbreiding van de feestzaal in september 2005 werd vergund. Er kan niet genoeg benadrukt worden dat enige vergunning afgeleverd in 2005 niet het voorwerp van huidig beroep uitmaakt en derhalve niet meer relevant is. Verzoekende partijen konden tegen de vergunning van september 2005 in 2005 beroep aantekenen, hetgeen zij hebben nagelaten.*
- *Verzoekende partijen stellen dat de vaststelling van de Deputatie dat geen klachten bekend zijn wegens geluidsoverlast, geen correcte beoordeling van het aspect geluidsoverlast inhoudt. Deze passage in de motivering van de Deputatie is evenwel een direct antwoord op de beweringen van verzoekende partijen dat zich in de bestaande toestand geluidsoverlast voordoet en dat hiervoor herhaaldelijk klachten werden neergelegd. De Deputatie heeft niets meer gedaan dan deze beweringen van verzoekende partijen ontkrachten.*
- *Verzoekende partijen bekritisieren de nochtans feitelijk onbetwistbare vaststelling van de Deputatie dat de woning aan de Bollemeersstraat 30 niet volledig zal worden omringd door de feestzaal, ook na uitbreiding. De kritiek die verzoekende partijen daarbij uiten, heeft voornamelijk betrekking op de bestaande toestand. Opgemerkt dient dat verzoekende partijen destijds de kans hebben gehad om beroep aan te tekenen tegen de totstandkoming van de bestaande toestand. Enige kritiek hierop op heden is ruimschoots te laat. De bemerkingen inzake het verlies aan uitzicht vanuit de Bollemeersstraat 30, werden ook reeds hoger weerlegd.*
- *Ten slotte uiten verzoekende partijen ook kritiek op de vaststelling van de Deputatie dat de uitbreiding van de feestzaal specifiek het vergroten van de receptieruimte betreft. Volgens verzoekende partijen heeft de Deputatie dit niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld, terwijl nochtans de Deputatie dit element heeft onderzocht tijdens de hoorzitting. Overigens werd dit aspect bekeken in de optiek van mogelijke parkeerdruk, een gegeven dat door de PSA in diens conclusies niet als problematisch element werd weerhouden.*

*Samengevat kan worden gesteld dat de kritiek van verzoekende partijen als zou verwerende partij onvoldoende hebben onderzocht en gemotiveerd waarom de door aanvrager geplande uitbreiding in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, niet opgaat.*

*De Deputatie heeft het element “goede ruimtelijke ordening” ruimschoots gemotiveerd en heeft daarbij blijk gegeven dit gegeven vanuit verschillende aspecten en standpunten te hebben onderzocht.*

*Verzoekende partijen tonen dan ook geenszins aan dat de door hen vermelde wettelijke bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur zouden geschonden zijn.*

*...*

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Bij de legaliteitsbeoordeling dient en kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en die daarenboven de beslissing naar redelijkheid verantwoorden.*



*De Raad heeft als taak om na te gaan of de deputatie is uitgegaan van de concrete juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of de deputatie op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening en passen in de plaatselijke aanleg.*

*De conclusie van de deputatie sub punt 4D op pagina 11 van de bestreden beslissing :*

*...*

*berust noch in feite noch in rechte op deugdelijke motieven.*

- *De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft op gemotiveerde wijze voorgesteld om de vergunning te weigeren;*
- *De bestreden beslissing motiveert niet in concreto waarom er afgeweken wordt van de andersluidende duidelijke standpunten die de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar conclusie dd. 10 juli 2013 geformuleerd heeft;*
- *Uit de bestreden beslissing staat hoe dan ook vast dat de Deputatie het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet gevraagd heeft nadat de aanvrager na de hoorzitting van 17 juli 2013 op 13/08/2013 zijn dossier heringediend heeft;*
- *De overwegingen op pagina 10 en volgende van de bestreden beslissing : “De eigenaars van de links aanpalende woning in de Bollemeersstraat en de aanpalende woning langs de Veurnseweg (= de verzoekende partijen) stelden beroep in tegen de verleende vergunning aan de aanvrager. Deze eigenaars wonen niet ter plaatse maar verhuren de woningen. Uit de beslissing van de stad Ieper kan opgemaakt worden dat de feestzaal een gekend gegeven was op het moment dat de aanvragers een verkavelingsvergunning indienden in 2005 en de beide woningen realiseerden. Beroepers stellen hierbij duidelijk dat vlak na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen in 2005 een uitbreiding van de feestzaal werd vergund en dit tot op 2 m van de perceelsscheiding met beroepers. Beroepers wijzen ook op het feit dat het gebouw op dat moment nog eigendom was van de stad Ieper dat ook moest oordelen over de vergunbaarheid ervan. Het is bijgevolg duidelijk dat beroepers en de huurders van hun woningen van het bestaan van de feestzaal afwisten op het moment dat de woningen gerealiseerd werden en de huurders er kwamen wonen ....” wijzen uit dat de verwerende partij met betrekking tot de functioneel en ruimtelijk inpasbaarheid in de omgeving de visie van de stad overgenomen heeft zonder zelf een concreet en relevant onderzoek te doen in het bijzonder betreffende de bestaande akoestische, ruimtelijke en visuele hinder, rekening houdend met de omvang van de ganse horecahandelsinrichting, zowel de beoogde nieuwe uitbreidingen als het reeds in 2013 bestaande gebouwencomplex.*

*De verzoekende partijen blijven van oordeel dat de Deputatie de feitelijke gegevens van haar vergunningsbeslissing niet concreet, precies, zorgvuldig en redelijk beschouwd heeft en onvoldoende heeft getoetst met inachtneming van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en inpasbaarheid in de plaatselijke aanleg.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

*Artikel 5.1.0 van het van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- en gewestplannen inrichtingsbesluit luidt als volgt:*

*"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving".*

Deze bepaling houdt in dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf. Een inrichting moet in een ander dan het betrokken woongebied worden ingeplant indien er daartoe "redenen van goede ruimtelijke ordening" bestaan. Dit kan het geval zijn omwille van een intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, hetzij wegens het bijzonder karakter van het woongebied, zo bijvoorbeeld het residentieel karakter van het woongebied. De vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied rijst niet enkel bij het oprichten van een bedrijf, maar evenzeer bij de beoordeling van aanvragen tot uitbreiding. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid van de uitbreiding van een inrichting met de bestemming woongebied is het gegeven dat de woonfunctie in het gebied is ontwikkeld na de oprichting van de inrichting, niet relevant. Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid dient immers eveneens rekening gehouden te worden met de woonfunctie die zich in het gebied zal of kan ontwikkelen.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard, het gebruik of de bestemming van die omgeving.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

*"...*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*..."*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de

noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

3.

De Raad kan zijn beoordeling op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

5.

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

Deze gegevens worden niet betwist.

6.

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

7.

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

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

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

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

8.

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

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

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

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

9.

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

10.

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DE LISSEWAL is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 augustus 2013, waarbij aan de nv DE LISSEWAL de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van feestzaal de Lissewal en het inrichten van zeven kamers op een perceel gelegen te 8906 Elverdinge (Ieper), Bollemeersstraat 28 en met kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0752V.
4. 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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ