

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0524
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0620/A

Verzoekende partij	de heer Luc DE COCKER vertegenwoordigd door advocaat Colin DE BEIR met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Thierry SMET vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Eeklo van 13 oktober 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het omvormen van een autobergplaats tot bezinningsruimte en 3 rouwkamers (regularisatie) op een perceel gelegen te 9900 Eeklo, Tieltsessesteenweg 26/28, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 1447a5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 6 oktober 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Advocaat Annelies UYTTERHAEGEN *loco* advocaat Colin DE BEIR voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de tussenkomende 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 18 december 1978 werd op het perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een autobergplaats. Deze autobergplaats werd later wederrechtelijk omgevormd tot aula en rouwkamers.

Op 17 november 1980 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een mortuarium, aangebouwd aan de voormelde garage.

Op 3 oktober 2013 werd de regularisatieaanvraag van de tussenkomende partij voor het verbouwen van de garage tot afscheidsruimte bij uitvaarten met drie rouwkamers geweigerd door de verwerende partij in beroep. Ook de milieuvergunning werd geweigerd.

2.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij voor de regularisatie van het inrichten van een aula, drie rouwkamers en het aanleggen van 17 parkeerplaatsen.

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 3 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij verklaart het beroep op 17 juli 2014 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning.

Met een aangetekende brief van 10 februari 2011 stelt de tussenkomende partij bij de Raad een vordering in tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014.

De Raad verwerpt met een arrest van 29 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0357 het beroep van de tussenkomende partij.

3.

De tussenkomende partij dient op 2 juli 2015 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Eeklo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "omvormen van een autobergplaats tot bezinningsruimte en

3 rouwkamers (regularisatie) + aanleggen van parkeerplaatsen” op een perceel gelegen te 9900 Eeklo, Tieltsessesteenweg 26/28.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in woongebied en in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo’, goedgekeurd op 16 september 2009.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Van Damme-Politiesite’, in een zone voor stedelijke voorzieningen.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke mobiliteitsambtenaar adviseert op een onbekende datum het volgende:

“ ...

De dienst mobiliteit voorziet geen problemen voor Tieltsessesteenweg aangezien het gelijk is aan de huidige situatie.

Het op- en afrijden van het privé-eigendom is een aandachtspunt.

... ”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 oktober 2015 ongunstig. Het verslag luidt als volgt:

“ ...

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP als meest recente en gedetailleerde plan.

Het RUP heeft als doelstelling een gedetailleerd toetsingskader te bieden voor de toekomstige ontwikkeling van de site op de hoek Tieltsessesteenweg, Raverschootstraat en IJzerstraat.

Volgens het bestemmingsplan is de aanvraag gelegen in een “zone voor stedelijke voorzieningen” met een indicatieve aanduiding van een langzame verkeersverbinding, toegang voor gemotoriseerd verkeer en een waterloop, zie punt 1.1. Het betreft een beperkte cluster van gebouwen met zowel een diensten-, handel- als cultuurfunctie.

De gevraagde inrichting van de aula en rouwkamers in functie van het dienstenbedrijf van de aanvrager en binnen het vergund geachte bouwvolume is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, indien de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt (zie stedenbouwkundige voorschriften 0.4 overgangsbepaling gebouwen, 0.7 duurzame ontwikkeling en ruimtelijke draagkracht en 4.1 bestemming zone voor stedelijke voorzieningen). Dit betreft aspecten van de goede ruimtelijke ordening en worden in punt 2.5 beoordeeld.

In tweede orde dient opgemerkt dat volgens de aanvraag ook de mogelijkheid bestaat tot het aanbieden van rouwmaaltijden, evenwel is de aanvraag niet duidelijk waar binnen de site / gebouwen dit zal gebeuren.

Een tweede deel van de aanvraag betreft de realisatie van parkeervoorzieningen.

Volgens artikel 4.4 van de stedenbouwkundige voorschriften moeten op eigen terrein en/of collectief binnen de zone de noodzakelijke parkeervoorzieningen worden voorzien. Verder wordt bepaald dat minstens 10% van de niet bebouwde ruimte als groen dient voorzien te worden en dat per 5 parkeerplaatsen een hoogstammige boom dient aangeplant.

Uit de voorgebrachte plannen blijkt dat op eigen terrein 16 parkeerplaatsen voorzien worden, evenals een minimale aanleg van 10 % groen en de aanplant van 3 hoogstammige bomen. Dergelijke inrichting van het eigen terrein is in overeenstemming met de inrichtingsprincipes van het RUP, evenwel dient opgemerkt dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet in verhouding staat tot het aantal te verwachten bezoekers, personeel en toelevering.

Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanbieden voorziet de aanvraag de aanleg van 10 parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3 en waarlangs ook het uitvaartbedrijf bereikbaar is. De aanvrager voegt bij de aanvraag een overeenkomst met de aanpalende eigenaar waaruit blijkt dat 10 exclusieve parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld aan uitvaartbedrijf De Smet.

Ook deze parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de inrichtingsprincipes zoals beschreven in het RUP, bijkomend is de basisbestemming verzwaaard met de overdruk "langzame verkeersverbinding", "toegang voor gemotoriseerd verkeer" en een "waterloop".

Uitgangspunt bij de opstelling van het RUP was dat binnen deze zone een semi-publieke parkeerzone werd ontwikkeld dienstig voor zowel de ter plaatse aanwezige handel, diensten en cultuur als voor de overliggende zorgsite. Dit blijkt op een voldoende wijze uit de structuurschets in de toelichtende nota bij het RUP en werd op deze manier vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

De door de aanvrager voorgestelde 10 private parkeerplaatsen, zonder groenaanleg, zonder aanplant hoogstammige bomen en geen ruimte voor de waterloop is niet in overeenstemming met de gewenste planologische ontwikkeling van het gebied. Het is eveneens niet duidelijk op welke manier het aanpalende perceel zal ingericht worden als semi-publieke pleinruimte in combinatie met de langzame verkeersverbinding met de achterliggende woonzones.

De aanvraag is dus strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en grafische bepalingen van het RUP. Hierop alsnog afwijkingen toestaan gaat voorbij aan het door de stad beoogde ontwikkelingsperspectief van de site dat recent werd opgesteld.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 februari 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.4.2 Planologische overeenstemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP als meest recente en gedetailleerde plan.

Het RUP heeft als doelstelling een gedetailleerd toetsingskader te bieden voor de toekomstige ontwikkeling van de site op de hoek Tieltsessteenweg, Raverschootstraat en IJzerstraat.

Volgens het bestemmingsplan is de aanvraag gelegen in een “zone voor stedelijke voorzieningen” met een indicatieve aanduiding van een langzame verkeersverbinding, toegang voor gemotoriseerd verkeer en een waterloop, zie punt 1.1. Het betreft een beperkte cluster van gebouwen met zowel een diensten-, handel- als cultuurfunctie.

De gevraagde inrichting van de aula en rouwkamers in functie van het dienstenbedrijf van de aanvrager en binnen het vergund geachte bouwvolume is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, indien de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt (zie stedenbouwkundige voorschriften 0.4 overgangsbepaling gebouwen, 0.7 duurzame ontwikkeling en ruimtelijke draagkracht en 4.1 bestemming zone voor stedelijke voorzieningen). Dit betreft aspecten van de goede ruimtelijke ordening en worden in punt 2.5 beoordeeld.

In tweede orde dient opgemerkt dat volgens de aanvraag ook de mogelijkheid bestaat tot het aanbieden van rouwmaaltijden, evenwel is de aanvraag niet duidelijk waar binnen de site / gebouwen dit zal gebeuren.

Een tweede deel van de aanvraag betreft de realisatie van parkeervoorzieningen. Volgens artikel 4.4 van de stedenbouwkundige voorschriften moeten op eigen terrein en / of collectief binnen de zone de noodzakelijke parkeervoorzieningen worden voorzien. Verder wordt bepaald dat minstens 10% van de niet bebouwde ruimte als groen dient voorzien te worden en dat per 5 parkeerplaatsen een hoogstammige boom dient aangeplant.

Uit de voorgebrachte plannen blijkt dat op eigen terrein 16 parkeerplaatsen voorzien worden, evenals een minimale aanleg van 10 % groen en de aanplant van 3 hoogstammige bomen.

Dergelijke inrichting van het eigen terrein is in overeenstemming met de inrichtingsprincipes van het RUP, evenwel dient opgemerkt dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet in verhouding staat tot het aantal te verwachten bezoekers, personeel en toelevering.

Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanbieden voorziet de aanvraag de aanleg van 10 parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3 en waarlangs ook het uitvaartbedrijf bereikbaar is. De aanvrager voegt bij de aanvraag een overeenkomst met de aanpalende eigenaar waaruit blijkt dat 10 exclusieve parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld aan uitvaartbedrijf De Smet.

Ook deze parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de inrichtingsprincipes zoals beschreven in het RUP, bijkomend is de basisbestemming verzwaaard met de overdruk

“langzame verkeersverbinding”, “toegang voor gemotoriseerd verkeer” en een “waterloop”.

Uitgangspunt bij de opstelling van het RUP was dat binnen deze zone een semi publieke parkeerzone werd ontwikkeld dienstig voor zowel de ter plaatse aanwezige handel, diensten en cultuur als voor de overliggende zorgsite. Dit blijkt op een voldoende wijze uit de structuurschets in de toelichtende nota bij het RUP en werd op deze manier vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

De door de aanvrager voorgestelde 10 private parkeerplaatsen, zonder groenaanleg, zonder aanplant hoogstammige bomen en geen ruimte voor de waterloop is niet in overeenstemming met de gewenste planologische ontwikkeling van het gebied. Het is eveneens niet duidelijk op welke manier het aanpalende perceel zal ingericht worden als semi-publieke pleinruimte in combinatie met de langzame verkeersverbinding met de achterliggende woonzones.

De aanvraag is dus strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en grafische bepalingen van het RUP. Hierop alsnog afwijkingen toestaan gaat voorbij aan het door de stad beoogde ontwikkelingsperspectief van de site dat recent werd opgesteld.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorafgaand dient gesteld dat de voorliggende regularisatieaanvraag dient beoordeeld en behandeld te worden als elke andere aanvraag.

De vergunningverlenende overheid moet er zich voor hoeden niet te zwichten voor het gewicht van het voldongen feit van een al uitgevoerde toestand. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals deze was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats, zoals die ruimtelijk wenselijk is.

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van het omvormen van de op 18 december 1978 vergunde garage, naar een aula, om dienst te doen als ruimte voor het aanbieden van uitvaartdiensten en dit aansluitend bij de overige dienstverlening van het uitvaartbedrijf op het perceel van de aanvraag, met een winkel aan de straatzijde en een mortuarium aan de achterzijde.

Bij het mortuarium werd bijkomend voorzien in drie rouwkamers, intern uitgevoerd binnen het bestaand volume van de voormalige garage, zodat de aanvraag niet gepaard gaat met enige volumeuitbreiding.

De derde beroeper, uitbater van de omliggende gelegen elektrozaak, stelt in zijn beroepsschrift onder meer dat door het creëren van een aula voor de uitvaarten en door de mogelijkheid hier te voorzien in rouwmaaltijden, er zich een mobiliteitsprobleem voordoet ten gevolge van het onvoldoende voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein bij de aanvraag van de aula. Dit veroorzaakt volgens appellant mobiliteitsproblemen en parkeerproblemen zowel op de openbare weg, waar slechts heel beperkte parkeermogelijkheid is in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag, als op het aanpalend perceel 1598y3 waardoor de toegang tot het eigendom van appellant beperkt en zelfs onmogelijk wordt.

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat reeds meerdere pogingen werden ondernomen voor de regularisatie van de voorgestelde werken. Al deze aanvragen werden geweigerd omwille van de onzekere / gebrekkige mobiliteitsaanpak. Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing en voorziet 16 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 exclusieve parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3.

Op 18 augustus 2015 formuleerde de stedelijke mobiliteitsambtenaar een gunstig advies. Dit gunstig advies dient enigszins genuanceerd en is zeer oppervlakkig, enkel het aspect invloed op de mobiliteit langs de Tieltsessesteenweg wordt geëvalueerd. Voldoende parkeervoorzieningen lijkt aangewezen rekening houdende met de capaciteit van de aula (143 m²), de mogelijkheid om gelijktijdig rouwmaaltijden te voorzien (40 personen en niet aangeduid op de voorgebrachte plannen), de omvang van het bedrijf en werknemers, aangepast wagenpark,... . Het totaal van 16 parkeerplaatsen is onvoldoende rekening houdende met bovenvermelde beschrijving. Bijgevolg wordt de parkeerdruk die onlosmakelijk verbonden is met de te regulariseren activiteit, grotendeels afgewikkeld op de omgeving: het openbaar domein en het aanpalende eigendom op een ongestructureerde manier, wat tot een onwenselijke situatie leidt en volledig in strijd met het vooropgestelde ontwikkelingsperspectief van de betrokken site.

De gevraagde regularisatie overstijgt dan ook duidelijk de ruimtelijke draagkracht van deze plek en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. In deze optiek dient dan ook besloten dat de aanvraag voor wat betreft de functiewijziging in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften.

...

Na de hoorzitting van 1 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 april 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4.2 Planologische overeenstemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP als meest recente en gedetailleerde plan.

Het RUP heeft als doelstelling een gedetailleerd toetsingskader te bieden voor de toekomstige ontwikkeling van de site op de hoek Tieltsessesteenweg, Raverschootstraat en IJzerstraat.

Volgens het bestemmingsplan is de aanvraag gelegen in een “zone voor stedelijke voorzieningen” met een indicatieve aanduiding van een langzame verkeersverbinding,

toegang voor gemotoriseerd verkeer en een waterloop, zie punt 1.1. Het betreft een beperkte cluster van gebouwen met zowel een diensten-, handel- als cultuurfunctie.

De gevraagde inrichting van de aula en rouwkamers in functie van het dienstenbedrijf van de aanvrager en binnen het vergund geachte bouwvolume is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, indien de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt (zie stedenbouwkundige voorschriften 0.4 overgangsbepaling gebouwen, 0.7 duurzame ontwikkeling en ruimtelijke draagkracht en 4.1 bestemming zone voor stedelijke voorzieningen). Dit betreft aspecten van de goede ruimtelijke ordening en worden in punt 2.5 beoordeeld.

Een tweede deel van de aanvraag betreft de realisatie van parkeervoorzieningen. Volgens artikel 4.4 van de stedenbouwkundige voorschriften moeten op eigen terrein en / of collectief binnen de zone de noodzakelijke parkeervoorzieningen worden voorzien. Verder wordt bepaald dat minstens 10% van de niet bebouwde ruimte als groen dient voorzien te worden en dat per 5 parkeerplaatsen een hoogstammige boom dient aangeplant.

Uit de voorgebrachte plannen blijkt dat op eigen terrein 16 parkeerplaatsen voorzien worden, evenals een minimale aanleg van 10 % groen en de aanplant van 3 hoogstammige bomen.

Dergelijke inrichting van het eigen terrein is in overeenstemming met de inrichtingsprincipes van het RUP

Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanbieden voorziet de aanvraag de aanleg van 10 parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3 en waarlangs ook het uitvaartbedrijf bereikbaar is. De aanvrager voegt bij de aanvraag een overeenkomst met de aanpalende eigenaar waaruit blijkt dat 10 exclusieve parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld aan uitvaartbedrijf De Smet.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de bepalingen van het RUP.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorafgaand dient gesteld dat de voorliggende regularisatieaanvraag dient beoordeeld en behandeld te worden als elke andere aanvraag.

De vergunningverlenende overheid moet er zich voor hoeden niet te zwichten voor het gewicht van het voldongen feit van een al uitgevoerde toestand. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals deze was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke

andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats, zoals die ruimtelijk wenselijk is.

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van het omvormen van de op 18 december 1978 vergunde garage, naar een aula, om dienst te doen als ruimte voor het aanbieden van uitvaartdiensten en dit aansluitend bij de overige dienstverlening van het uitvaartbedrijf op het perceel van de aanvraag, met een winkel aan de straatzijde en een mortuarium aan de achterzijde.

Bij het mortuarium werd bijkomend voorzien in drie rouwkamers, intern uitgevoerd binnen het bestaand volume van de voormalige garage, zodat de aanvraag niet gepaard gaat met enige volumeuitbreiding.

De derde beroeper, uitbater van de omliggende gelegen elektrozaak, stelt in zijn beroepschrift onder meer dat door het creëren van een aula voor de uitvaarten en door de mogelijkheid hier te voorzien in rouwmaaltijden, er zich een mobiliteitsprobleem voordoet ten gevolge van het onvoldoende voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein bij de aanvraag van de aula. Dit veroorzaakt volgens appellant mobiliteitsproblemen en parkeerproblemen zowel op de openbare weg, waar slechts heel beperkte parkeermogelijkheid is in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag, als op het aanpalend perceel 1598y3 waardoor de toegang tot het eigendom van appellant beperkt en zelfs onmogelijk wordt.

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat reeds meerdere pogingen werden ondernomen voor de regularisatie van de voorgestelde werken. Al deze aanvragen werden geweigerd omwille van de onzekere / gebrekkige mobiliteitsaanpak. Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing en voorziet 16 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 exclusieve parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3. Hiermee komt aanvrager tegemoet aan het verzoek van het college om op eigen terrein parkeerplaatsen in te richten.

Naast parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen bezoekers van de aula zich steeds parkeren op het openbaar domein. Het college merkt hierbij terecht op dat de inname van het openbaar domein hier geen permanent karakter vertoont (geen 7d/7d; geen 24u/24u), maar zich beperkt tot een 3-tal activiteiten per week en bijgevolg de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, laat staan een permanente hinder vormt voor de omwonenden. Bovendien vinden de activiteiten in een rouwcentrum steeds plaats tijdens de daguren, waardoor geen hinder wordt veroorzaakt tijdens de spitsuren en waardoor ook een complementair gebruik van de parkeerplaatsen door de omwonenden op de meeste tijdstippen mogelijk is. Op 18 augustus 2015 formuleerde de stedelijke mobiliteitsambtenaar bovendien een gunstig advies aangaande de mobiliteitstoets. Tenslotte dient opgemerkt dat het rouwcentrum omwille van zijn centrale ligging, eveneens gemakkelijk bereikbaar is voor gebruikers van het openbaar vervoer en voor fietsers en voetgangers. Op eigen terrein worden o.a. fietsenrekken voor 15 fietsen geplaatst.

Als laatste dient aangehaald dat bovendien een gebruiksovereenkomst gesloten werd met de bvba Robby Cars om een shuttledienst in te schakelen om personen die uitvaartplechtheden op de site in de Tieltsesteenweg bijwonen te vervoeren van en naar parkeermogelijkheden op de site in de Industrielaan 11.

Uit dit alles kan worden besloten dat de aanvraag geen onaanvaardbare parkeerproblemen met zich mee zal brengen. De ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving wordt niet geschaad.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt ter adstructie van haar belang dat zij als onmiddellijk aanpalende eigenaar van de betrokken hinderlijke exploitatie onmiddellijke en rechtstreekse hinder ondervindt, in het bijzonder ingevolge de parkeer- en mobiliteitsproblematiek die werd uiteengezet in haar toelichting van de relevante feiten. Zij stelt dat het evident blijkt dat zij beschikt over het rechtens vereist belang.

Dit geldt eens te meer nu het administratief beroep van de verzoekende partij door de verwerende partij werd afgewezen als ongegrond.

2.

De tussenkomende partij stelt dat zij betwist dat de verzoekende partij over het rechtens vereist belang beschikt.

Zij stelt dat de verzoekende partij nergens aantoont waar zij rechtstreeks hinder ondervindt door de exploitatie van het uitvaartbedrijf.

De tussenkomende partij stelt onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad dat de verzoekende partij het bestaan van de hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken en moet aantonen dat er een causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die de verzoekende partij ondervindt of zal ondervinden. Zij stelt dat dit moet worden uiteengezet in het verzoekschrift. Bovendien kan de verzoekende partij niet volstaan met het louter aanvoeren van het nabuurschap.

Wat betreft de foto's, inzake de afsluiting die werd aangebracht door EIM, stelt de tussenkomende partij dat niet anders kan worden afgeleid dat het afgesloten stuk van de verzoekende partij gevrijwaard wordt, en zij geen enkel ander recht heeft.

Verder voert de tussenkomende partij aan dat de verzoekende partij geen belang heeft, nu zij niet aantoont dat zij als particulier, natuurlijk persoon en niet als DCS ELEKTRO enig nadeel ondervindt van de parkeerfaciliteiten.

Zij stelt dat de verzoekende partij nergens enig concreet bewijs levert dat zij wat betreft privé en persoonlijk gebruik hinder zou ondervinden. De verzoekende partij heeft zelf geen of nauwelijks

parking in eigendom en liet het (voormalig) cliënteel op openbaar domein of privé domein met openbaar karakter parkeren.

Zij stelt dat de regeling met EIM rechtsgeldig is en dat de aanvraag niet belemmerd kan worden in zijn rechtmatige uitoefening.

Zij stelt dat de verzoekende partij het eigen gebrek aan parkeerfaciliteiten niet kan verwijten aan de aanvrager, die nu over een afdoende eigen parkeerruimte beschikt.

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota dat afgezien van het feit dat de door haar voorgelegde stukken en foto's de hinder van de verzoekende partij ontegensprekelijk bevestigen, en afgezien van het feit dat de verwerende partij meermaals het belang van de verzoekende partij bij de administratieve beroepsprocedure heeft aanvaard, de Raad de argumenten van de tussenkomende partij reeds beoordeeld heeft in het arrest van 29 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0357. Zij citeert vervolgens de relevante beoordeling uit dit arrest in haar toelichtende nota.

Verder verwijst zij ook naar het arrest van de Raad van State van 21 mei 2015, nr. 231.288, waarin de tussenkomende partij ook het belang van de verzoekende partij betwistte wegens het ontbreken van hinder in hoofde van de verzoekende partij en waar ook de Raad van State deze argumenten heeft verworpen.

Volledigheidshalve stelt de verzoekende partij dat het argument dat de verzoekende partij bij gebrek aan eigen parkeerfaciliteiten niet kan verwijten aan de tussenkomende partij, irrelevant is en gemakkelijk kan worden weerlegd: de verzoekende partij beschikt namelijk over vijf eigen parkeerplaatsen, zoals blijkt uit de stukken.

Met betrekking tot de afsluiting stelt de verzoekende partij dat de bezoekers van het uitvaartcentrum hun wagen voorbij die hekken parkeren, zoals blijkt uit de bijgebrachte foto's.

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij maar de beweerdde parkeer- en mobiliteitshinder kan ondervinden in twee hypothesen: ofwel indien beweerd wordt dat zij haar woning niet kan betreden of daarbij moeilijkheden ondervindt door de vergunning, ofwel indien zij meent dat de exploitatie van haar elektrobedrijf hinder ondervindt doordat haar eigen parkeerplaatsen niet bereikbaar zijn en zij hierdoor schade lijdt ingevolge de vergunning.

Zij stelt dat beide gevallen niet worden aangetoond in het verzoek tot nietigverklaring.

Zij wijst op een foto waarin de situatie vóór de vergunning wordt aangetoond. Zij stelt dat ook toen duidelijk ruimte voor passage was voor het cliënteel van DCS (onderneming verzoekende partij).

Zij stelt dat de verzoekende partij als particulier geen enkel probleem ondervindt door de vergunning om haar terrein te bereiken. De vergunning respecteert haar recht van doorgang.

Indien er iemand onrechtmatig de doorgang zou verhinderen, betreft dat volgens de tussenkomende partij een onderdeel van handhaving en burgerlijke rechten, niet van objectiefrechtelijk contentieux.

Voorts stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij in persoon geen rechtmatig belang kan laten gelden omtrent haar woning aangezien deze woning niet vergund is op de site en dus een onrechtmatige functiewijziging is. Zij stelt dat uit inlichtingen bij de stedelijke diensten blijkt dat de verzoekende partij niet rechtmatig woonachtig is in het betrokken pand. Bovendien bevat het pand geen stedenbouwkundige vergunning om in de bovenste verdiepingen of achteraan te wonen. Zij stelt dat de verzoekende partij dan ook geen rechtsgeldig belang kan laten gelden als bewoner.

Wat betreft de hinder met betrekking tot DCS Elektro, stelt de tussenkomende partij dat ook hier de verzoekende partij geen belang heeft. Zij stelt dat de verzoekende partij een recht van doorgang heeft over 6 meter en dat dit niet gewijzigd wordt door de stedenbouwkundige vergunning. Zij stelt dat uit de bijgebrachte foto's van de verzoekende partij zelf blijkt dat er een afscheiding bestaat tussen de parking van de verzoekende partij en de tussenkomende partij.

Ook hier is enige hinder een kwestie van handhaving en niet relevant voor de procedure.

Waar er al in het verleden enig belang bestond, is dit volgens de tussenkomende partij op heden niet meer het geval. Zij stelt dat de verzoekende partij geen eigen parking, maar een doorgang heeft en zij wijst erop dat het cliënteel van de verzoekende partij op de parking aan de overzijde kan parkeren, dat sinds twee jaar een openbare parking is geworden.

Bovendien voert de tussenkomende partij aan dat de verzoekende partij geen bewijs levert dat zij exploitant is van de kleinhandelszaak DCS. Er wordt niet eens een actueel bewijs voorgelegd waaruit blijkt dat de winkel vandaag nog open is. Zij woont er wel maar volgens de tussenkomende partij is de winkel gesloten. Zij stelt dat de verzoekende partij inmiddels is gescheiden van haar echtgenote en dat de winkel sinds de vereffening gesloten is. Er is volgens de tussenkomende partij aldus geen actueel belang meer.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kan ondervinden waarbij zij tevens dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

2.

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt. Zij maakt voldoende aannemelijk dat zij de aangehaalde parkeer- en mobiliteitsproblematiek kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. De verzoekende partij woont en exploiteert haar elektrozaak op een eigendom dat direct paalt aan het aanvraagperceel. De verzoekende partij duidt in haar verzoekschrift op voldoende concrete wijze aan dat zij mobiliteitsproblemen zal ondervinden, meer bepaald het feit

dat er parkeerplaatsen zullen worden ingenomen door de geregulariseerde werken en dat de doorgang naar haar woning en haar handelszaak belemmerd zal worden. De verzoekende partij beperkt zich, anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, niet tot het louter aanvoeren van haar nabuurschap ter adstructie van haar belang.

Het betoog van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij als natuurlijke persoon geen concrete en persoonlijke hinder aantoonst maar zich beroept op de hinderlijke aspecten ten aanzien van haar handelszaak, overtuigt niet. Uit de gegevens waarop de Raad vermag acht te slaan, blijkt dat de elektrozaak van de verzoekende partij geen eigen rechtspersoonlijkheid heeft. De verzoekende partij baat deze handelszaak uit en kan dus hinder en nadelen putten uit de gevolgen van de mobiliteitsimpact van het funerarium ten aanzien van de handelszaak. Bovendien blijkt uit de uiteenzetting van de feiten in het verzoekschrift dat de verzoekende partij de parkeerproblematiek en de verhindering van de bereikbaarheid ook aanhaalt met betrekking tot haar eigen woning. De Raad kan rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het gedeelte waarin de feiten en procedurele voorgaanden worden uiteengezet.

Het gegeven dat de tussenkomende partij met EIM een overeenkomst heeft met betrekking tot extra parkeerplaatsen verhindert niet dat de verzoekende partij voormelde hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

De bewering dat de verzoekende partij zelf geen of nauwelijks parking zou hebben, doet aan de voormelde vaststellingen geen afbreuk en de notie dat de verzoekende partij zelf haar cliënteel zou laten parkeren op openbaar domein betreft een blote bewering die verder niet gestaafd wordt door de tussenkomende partij.

De bewering van de tussenkomende partij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij geen enkel bewijs voorlegt dat haar elektrowinkel op vandaag nog open is, kan niet worden bijgetreden. Het is aan de tussenkomende partij die de actualiteit van het belang betwist, om aan te tonen dat de verzoekende partij niet (langer) beschikt over het rechtens vereiste belang. Zij laat evenwel na om met bewijskrachtige stukken aannemelijk te maken dat de handelszaak van de verzoekende partij haar deuren heeft gesloten.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van de artikelen 4.1 en 4.4 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Van Damme-Politiesite', de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

1.1.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte tot het besluit komt dat de stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP 'Van Damme-Politiesite'.

Zij verklaart dat artikel 4.1 vooropstelt dat de nodige parkeerplaatsen met betrekking tot andere functies dan wonen, dienen te worden voorzien op het eigen terrein. Zij stelt dat er aldus minstens een 50-tal plaatsen noodzakelijk zijn voor de uitbating van het uitvaartcentrum, wat *in casu* niet het geval is.

Verder stelt zij dat artikel 4.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP uitdrukkelijk voorschrijft dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning, op basis van de voorziene activiteiten waarvoor de aanvraag wordt ingediend en op basis van de vigerende normen, moet voldoen aan de parkeerbehoefte.

De verzoekende partij stelt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besloten hebben dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP. Zij citeert het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en verklaart dat zij deze overwegingen tot de hare maakt.

Verder wijst de verzoekende partij op het feit dat waar de tussenkomen partij in haar aanvraag in het kader van de parkeer- en mobiliteitsproblematiek verwijst naar de beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein, de verwerende partij reeds in een eerdere weigeringsbeslissing van 17 juli 2014 heeft besloten dat, gelet op de stedenbouwkundige voorschriften, de parkeerplaatsen op het openbaar domein niet in overweging genomen kunnen worden.

Ook stelt zij dat artikel 4.1 een functiewijziging voor bestaande bedrijvigheid uitsluit, terwijl de regularisatieaanvraag voorziet in het omvormen van een autobergplaats tot een bezinningsruimte en drie rouwkamers. Zij verwijst in deze ook naar het besluit van de verwerende partij van 19 november 2015 in het kader van de milieuvergunningsprocedure waarin een strijdigheid met artikel 4.1 weerhouden wordt.

1.2.

In het tweede onderdeel van haar middel beargumenteert de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte tot het besluit komt dat de aanvraag geen onaanvaardbare parkeerproblemen met zich mee zal brengen en dat de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet wordt geschaad.

Zij wijst erop dat de verwerende partij in haar besluit van 19 november 2015 tot weigering van een milieuvergunning overweegt dat de parkeerproblemen en de problemen op openbaar domein niet in overweging kunnen genomen worden en dat de overeenkomst tot het gebruik van de naastliggende parking zeer precair is en dat dergelijke overeenkomst geen zekerheid kan bieden om te beschikken over bijkomende verzekerde parkeergelegenheid. In die beslissing wordt gesteld dat de parkeerdruk grotendeels wordt afgewikkeld op de omgeving, wat tot een onwenselijke situatie leidt.

Ook verwijst de verzoekende partij dat de stad Eeklo de uitdrukkelijke intentie had om ter hoogte van dezelfde Tieltsessteenweg parkeerplaatsen te schrappen teneinde hulpdiensten gemakkelijker doorgang te bieden.

Voorts treedt de verzoekende partij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving schaadt.

Ook verwijst zij naar het ongunstige verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarvan zij de motieven bijtreedt.

Zij besluit dat de motieven in de bestreden beslissing niet draagkrachtig zijn aangezien zij feitelijk en juridisch onaanvaardbaar, onjuist en soms zelfs contradictoir zijn.

In die zin getuigt de bestreden beslissing van een onzorgvuldige besluitvorming.

Het valt volgens de verzoekende partij in redelijkheid niet te begrijpen dat door de verwerende partij toch besloten werd om het administratief beroep van de verzoekende partij af te wijzen en toch de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partij werpt in haar schriftelijke uiteenzetting vooreerst op dat het middel onontvankelijk moet worden verklaard bij gebrek aan een voldoende duidelijk omschrijving van de overtreden rechtsregel en de wijze waarop deze geschonden wordt.

Zij stelt dat de verzoekende partij de schending aanvoert van de bepalingen 4.1 en 4.4 van het RUP 'Van Damme-Politiesite', maar dat zij nalaat uiteen te zetten wat deze bepalingen inhouden en op welke wijze deze bepalingen worden geschonden. Ook de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel wordt aangevoerd, zonder een duidelijke omschrijving van deze artikelen en beginselen en zonder uiteenzetting waarom deze geschonden zijn.

3.1.

Met betrekking tot het eerste onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de verwijzingen naar het eerdere besluit van de verwerende partij van 17 juli 2014 inmiddels volledig achterhaald is. Zij stelt dat het ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig werd vastgesteld op 16 september 2013 maar dat dit inmiddels definitief is vastgesteld en goedgekeurd.

De tussenkomende partij voert aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel degelijk bevestigt dat de aanvraag zich op stedenbouwkundig vlak conformeert met het RUP. Zij stelt dat dit bevestigd wordt in het uiteindelijk negatieve advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die enkel aangeeft dat er onvoldoende parking is op eigen terrein.

De tussenkomende partij benadrukt dat de feitelijke omstandigheden zoals ze door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partij worden voorgesteld volledig achterhaald zijn.

Zij wijst erop dat de eerdere vergunningsweigeringen gestoeld zijn op de parkeerproblematiek op het terrein. Zij stelt dat zij telkens bijkomende maatregelen heeft genomen om te zorgen dat de problematiek van het verkeer die werd aangekaart door de diverse instanties steeds diepgaander werd uitgewerkt.

Waar in het eerste dossier enkel parkeerfaciliteiten op het eigen terrein werden voorzien, werden nadien verschillende overeenkomsten voorgelegd waaruit een duurzaam parkeerbeleid blijkt, met name gebruiksovereenkomsten met nabijgelegen terreinen en overeenkomsten met bezetting ter bedde.

Zij voert aan dat zij een gebruiksovereenkomst met bvba Robby Cars heeft opgesteld voor het parkeren van voertuigen en dienstvoertuigen. Ook werd een gebruiksovereenkomst opgesteld waarbij een shuttledienst werd voorzien om familieleden en nabestaanden over te brengen van het nabijgelegen parkeerterrein van Robby Cars naar het uitvaartcentrum.

Daarenboven werden bijkomend tien parkeerplaatsen voorzien op het terrein palend aan de effectieve exploitatiezetel. Deze parkeerplaatsen worden door een bezetting ter bedde te beschikking gesteld. De tussenkommende partij stelt dat een technisch deskundige op het terrein heeft kunnen vaststellen dat de tien parkeerplaatsen duidelijk zijn aangeduid en dat er geen discussie kan zijn omtrent aanduiding van deze plaatsen.

De tussenkommende partij stelt dat waar het RUP spreekt over parkeren op “eigen terrein”, ook de terreinen kunnen worden meegeteld die ter beschikking staan van de exploitant.

Ook wijst de tussenkommende partij op de precedentes die in tussentijd door de verwerende partij zijn gecreëerd. Zij stelt dat de verwerende partij op 29 september 2016 ook een milieuvergunning heeft verleend waarbij zij op definitieve wijze oordeelde dat de exploitatie in overeenstemming is met het RUP en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, voor wat betreft de parkeerproblematiek.

Voorts stelt de tussenkommende partij dat er geen sprake is van een nieuwe inrichting in de zin van het RUP.

Zij stelt dat de aanvraag de regularisatie van een wijziging van een bestaand bedrijf betreft. Het bedrijf was in zijn oorspronkelijke context vergund op stedenbouwkundig vlak. Het gaat volgens de tussenkommende partij derhalve om een bestaande vergunde bedrijvigheid die kan blijven bestaan zolang er geen hinder is voor omwonenden en de draagkracht niet overschreden wordt. Dit wordt ook aangetoond in de stedenbouwkundige vergunning en in de milieuvergunning. Zij wijst erop dat ook in het RUP het bedrijf als een bestaand vergund bedrijf wordt aanzien. De stedenbouwkundige vergunning voor de exploitatie is dan ook onbeperkt geldig.

Zij stelt verder dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bevestigt dat de gevraagde inrichting van de aula en de rouwkamers in functie van het dienstenbedrijf van de aanvrager en binnen het vergund geachte volume in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, uiteraard binnen de contouren dat de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komen zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften 0.4. en 4.1. van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De tussenkommende partij stelt dat het niet correct is dat er een uitbreiding zou zijn van het uitvaartcentrum en de exploitatie. Het bedrijf bestaat immers reeds sedert 1980 op de site.

Uit de vergunningshistoriek zoals door de verwerende partij reeds in vorige vergunningsaanvraag correct geschetst, is de eerste rouwkamer reeds voorhanden sedert 1980 en is het volume zoals het op heden vergund is als garage voor ceremoniewagens op heden ongewijzigd. Enkel de binneninrichting en indeling is gewijzigd, doordat de ceremoniewagens er niet meer staan.

Er is dus geen sprake van een uitbreiding van het volume of uitbreiding van het aantal gebouwen of constructies, maar enkel van een andere invulling binnen het bestaande vergunde volume van het gebouw.

In die zin kan er onmogelijk sprake zijn van een uitbreiding van bestaande constructies of een uitbreiding van de bedrijvigheid maar enkel en alleen van een andere invulling binnen het bestaande uitvaartcentrum.

Naast een uitbreiding is er ook geen sprake van een functiewijziging of nieuwe bedrijvigheid aangezien het louter om een andere invulling van een bestaand vergunde bedrijvigheid, hetgeen ook blijkt uit het feit dat binnen volume wordt gewerkt. Het gaat niet om een functiewijziging maar om een andere invulling binnen een bestaande volume.

Zij stelt dat de verwerende partij dit ook zo begrepen heeft in de stedenbouwkundige vergunning en in de milieuvergunning, waarin niet gesproken wordt van een functiewijziging of uitbreiding. Enkel de verkeersproblematiek diende nog te worden opgelost, hetgeen inmiddels werd gedaan.

De tussenkomende partij stelt nog dat het gedeelte waarvoor de vergunning wordt gevraagd tot de bedrijvigheid behoort aangezien er wagens van het bedrijf in ondergebracht werden. Zij stelt dat de inrichting wel is vergund en de stedenbouwkundige vergunning die toegekend werd in het verleden bestaat, zodat er wel degelijk van artikel 4.1 van het GRUP gebruik gemaakt kan worden.

3.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij zich opnieuw beperkt tot een loutere overname van de ongunstige adviezen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar met de loutere toevoeging dat zij deze motieven tot de hare maakt. Dit betreft geen deugdelijke argumentatie. Hiermee wordt niet aangetoond waar de motivering in de bestreden beslissing tekortschiet en waarom de verwerende partij zich zou baseren op onjuiste en zelfs contradictoire motieven.

De tussenkomende partij verwijst naar de eerder ontwikkelde argumenten en stelt dat de verwerende partij zich wel degelijk op alle bestaande en nieuwe feiten heeft gebaseerd om tot een correcte afweging van de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving te komen.

Wat betreft de verwijzing naar eerdere beslissingen, stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij voorbijgaat aan het feit dat de nieuwe aanvraag gestoeld is op nieuwe en doorslaggevende feiten. De verwijzing naar het besluit van de verwerende partij van 19 november 2015 is irrelevant, nu die beslissing de milieuvergunning betreft.

4.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota met betrekking tot de opgeworpen exceptie dat zij in haar verzoekschrift wel degelijk in haar eerste middel heeft aangegeven welke de geschonden bepalingen zijn, met name de artikelen 4.1 en 4.4 van de voorschriften van het RUP 'Van Damme-Politiesite', de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel, en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

Zij wijst erop dat zij in haar verzoekschrift punt per punt 'glashelder' de wijze waarop deze bepalingen en beginselen geschonden worden, toelicht met de termen 'doordat', 'terwijl' en 'zodat'.

Bovendien wijst de verzoekende partij erop dat de tussenkomen de partij wel degelijk de inhoud van het eerste middel begrepen heeft, gelet op haar uitvoerige inhoudelijke repliek in haar schriftelijke uiteenzetting.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de tussenkomen de partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bewust onvolledig citeert. Onder verwijzing naar het volledige verslag stelt de verzoekende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel degelijk de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en grafische bepalingen van het RUP weerhoudt.

Met betrekking tot de gebruiksovereenkomsten met nabijgelegen terreinen en overeenkomsten met bezetting ter bede, die de tussenkomen de partij aanhalen om aan te tonen dat de feitelijke context gewijzigd is, stelt de verzoekende partij dat de waarde van die overeenkomsten *nihil* is en geen afbreuk kan doen aan de legaliteitsbezwaren. Zij stelt dat de verwerende partij haar weigeringsbeslissing van 19 november 2015 over de milieuvergunningsaanvraag heeft genomen mede rekening houdend met de voormelde overeenkomsten.

Verder trekt de verzoekende partij de stelling van de tussenkomen de partij dat het terrein aan de Industrielaan 11 zich op een steenworp zou bevinden van het eigen terrein in twijfel.

Waar dat tussenkomen de partij verwijst naar de milieuvergunningsbeslissing van 29 september 2016 en naar de bestreden beslissing en stelt dat geoordeeld wordt dat de exploitatie in overeenstemming is met het RUP, stelt de verzoekende partij dat beide beslissing het voorwerp uitmaken van een annulatieberoep bij respectievelijk de Raad van State en de Raad.

Waar de tussenkomen de partij stelt dat het bedrijf vergund is, wijst de verzoekende partij op het feit dat het gaat om een regularisatieaanvraag.

Wat betreft de problematiek inzake een nieuwe inrichting in de zin van het RUP, verwijst de verzoekende partij naar de beslissing van 19 november 2015, waarin besloten wordt dat de aanvraag de exploitatie betreft van een nieuwe inrichting. Ook wordt in de milieuvergunningsaanvraag aangeduid dat de exploitatie een nieuwe inrichting betreft. Er wordt ook aangegeven dat het gaat om bijkomende rouwkamers.

De verzoekende partij stelt dat samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet worden gesteld dat de vergunde autobergplaats wederrechtelijk werd omgevormd tot aula en rouwkamers, hetgeen ook blijkt uit de titel 'Historiek en beschrijving project' in de bestreden beslissing. Volgens de verzoekende partij maken deze wederrechtelijke werken een door het RUP verboden functiewijziging uit.

Inzake de overeenkomsten met EIM en de bvba Robby Cars, stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij tot tweemaal toe (de milieuvergunningsweigering van 19 november 2015 en de antwoordnota neergelegd in de procedure m.b.t. de vorige weigeringsbeslissing van 17 juli 2014) de overeenkomsten heeft beoordeeld en 'van tafel heeft geveegd', wat haar deed besluiten dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overstegen en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht. Dit wordt ook bevestigd in het arrest van de Raad van 29 november 2016 waarbij het verzoekschrift tot vernietiging van de tussenkomen de partij ongegrond werd verklaard.

De verzoekende partij besluit aldus dat er geen nieuwe of doorslaggevende feiten zijn die de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning nu wel zouden kunnen rechtvaardigen. Zij

verwijst daarbij nog naar foto's waaruit blijkt dat de parkeer- en mobiliteitsproblematiek nog tot op vandaag aanhoudt.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij verwijst voor wat betreft de opgeworpen exceptie naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Zij stelt dat zij perfect het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen, met name dat de aanvraag overeenstemt met het RUP. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt wel dat het aantal parkeerplaatsen en parkeerfaciliteiten niet in verhouding staan met het aantal te verwachten bezoekers. De tussenkomende partij stelt dat zij echter in haar nota uitdrukkelijk een aantal elementen heeft weerlegd en dat de verwerende partij een opportuniteitsstoets heeft gemaakt om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

Zo stelt de verwerende partij dat het gaat over tachtig personen in de aula en dat er zesentwintig parkeerplaatsen voorzien worden en dat er ook op het openbaar domein een parkeerruimte is voorzien die de parkeerdruk wegneemt zonder dat er effectieve hinder wordt veroorzaakt.

Ook wordt er verwezen naar de fietsfaciliteiten en naar het feit dat een rouwceremonie een lokaal gebeuren is zodat er ook mensen te voet komen. Ook wordt er verwezen naar de twee gebruiksovereenkomsten en de shuttledienst. Dit laatste element is trouwens een bijkomend gegeven, dat een fundamentele wijziging inhoudt ten opzichte van het verleden waarin er in de milieuproblematiek aangegeven was dat er een berekening moest worden gemaakt van het aantal vereiste plaatsen en dat werd uitgegaan van een twintigtal parkeerplaatsen.

Dat er in het verleden kritiek gegeven werd dat er minder dan twintig parkeerplaatsen werden voorzien is thans ruimschoots verholpen doordat er 26 parkeerfaciliteiten worden voorzien met bijkomende shuttledienst, inclusief de vermindering van de capaciteit.

De kritiek van de verzoekende partij betreft evident een opportuniteitskritiek, aldus de tussenkomende partij.

Met betrekking tot de foto's stelt de tussenkomende partij dat het gaat om een momentopname, dat een vertekend beeld geeft. Bovendien betreft het een aspect van handhaving en gaat het om zaken van vóór de vergunning.

Wat betreft de afstand tot het perceel Industrielaan 11, stelt de tussenkomende partij dat het rouwcentrum op ongeveer één kilometer gelegen is. Dit betreft volgens haar geen onoverkomelijke afstand.

7.

De verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van artikel 2 van de wet van Motiveringswet.

Zij stelt dat in het kader van de administratieve (beroeps)procedure zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaren ongunstige adviezen hebben uitgebracht.

Zij stelt dat de verwerende partij echter het beroep heeft afgewezen en de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend. Zij stelt dat het besluit van de verwerende partij, gelet op de ongunstige verslagen, des te concreter en preciezer diende te zijn. De loutere verwijzing in de bestreden beslissing naar de ongunstige adviezen maakt, volgens de verzoekende partij, geen uitdrukkelijke motivering uit.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

8.

De tussenkomende partij werpt in haar schriftelijke uiteenzetting de schending op van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit. Zij stelt dat de verzoekende partij met de uitzondering van de enkele verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, nalaat concreet aan te tonen waar de verwerende partij zich beperkt zou hebben tot het enkel verwijzen naar de ongunstige adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De tussenkomende partij besluit dan ook dat het middel onontvankelijk is waar de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet wordt aangehaald.

Voor zover de verzoekende partij artikel 2 van de Motiveringswet aanhaalt en zij het heeft over de schending van de formele motiveringsplicht, stelt de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing wel degelijk een formele motivering bevat, hetgeen de verzoekende partij zelf aangeeft in haar verzoekschrift. Het middel is dan ook op dit punt onontvankelijk, aldus de tussenkomende partij.

Onder verwijzing naar de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij haar beslissing diende te nemen op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij stelt dat naast de verwijzing naar het ongunstige verslag niet anders kan worden geoordeeld dan dat de verwerende partij dit verslag als basis heeft genomen voor haar beslissing. Dit blijkt onder meer uit de aan het verslag gelijklopende opbouw van de beslissing evenals het hernemen van de tekst onder titel '2.4 *De juridische aspecten*', met uitzondering van de laatste alinea's. Het gegeven dat deze laatste alinea's verschillen, toont net aan dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. De tussenkomende partij verwijst hierbij in het bijzonder naar het gegeven dat waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de conclusie komt dat er sprake is van een functiewijziging, de verwerende partij een eigen correcte motivering opneemt die overeenstemt met de argumentatie van de aanvrager. De tussenkomende partij voert aldus aan dat uit de vergelijking weldegelijk blijkt waarom de verwerende partij het ongunstige verslag niet heeft gevolgd.

Zij stelt verder dat, gelet op het feit dat de verwerende partij niet gehouden is om ieder door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangehaald aspect te bespreken, het voor de verwerende partij niet nodig was om zich uit te spreken over de, inmiddels geremedieerde, parkeerdruk en de vermeende functiewijziging.

Het feit alleen al dat de verwerende partij - in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar - in de bestreden beslissing gewag maakt van de gebruiksovereenkomst afgesloten met de bvba Robby Cars met betrekking tot de inschakeling van de shuttledienst van en naar de parking op de Industrielaan 11, doet afdoende blijken van een eigen zorgvuldig onderzoek door de verwerende partij waarbij alle relevante feiten (eigen parkings, 10 extra parkeerplaatsen op aanpalend perceel, shuttledienst, 15 fietsenrekken,...) mee in overweging worden genomen.

Ook wat betreft het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, stelt de tussenkomenende partij dat alle opgeworpen legaliteitsbelemmeringen verholpen zijn met deze derde aanvraag en ten volle worden weerlegd in de bestreden beslissing.

9.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

10.

De verzoekende partij verwijst in haar toelichtende nota voor wat betreft de ontvankelijkheid van het tweede middel naar haar uiteenzetting onder het eerste middel.

Ten gronde herhaalt de verzoekende partij haar betoog en citeert zij de bestreden beslissing waar deze onder de toets aan de planologische bestemming en aan de goede ruimtelijke ordening de legaliteitsbezwaren van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negeert.

Zij wijst voorts op het feit dat de verwerende partij haar oordeel 180° heeft gedraaid ten opzichte van haar eerdere beslissing. De verzoekende partij geeft daarbij volgend schema:

“ ...

	Standpunt verwerende partij in bestreden besluit	Standpunt verwerende partij vòòr bestreden besluit (gedeeld door GSA, PSA en provinciale milieudeskundige)
10 exclusieve parkeerplaatsen via bezetting ter bede (overeenkomst met EIM)	Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing en voorziet (...) 10 exclusieve parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3. Hiermee komt aanvrager tegemoet aan het verzoek van het college om op eigen terrein parkeerplaatsen in te richten.	Parkeerplaatsen op privé terrein (...) kunnen niet in overweging genomen worden M.b.t. de naastliggende parking is er inmiddels een overeenkomst “bezetting ter bede” gesloten met de eigenaars ervan (EIM). Deze overeenkomst betreft slechts een tijdelijk gebruiksrecht, dat bovendien te allen tijde opzegbaar is. Er mogen geen aanduidingen worden aangebracht en de plaatsen mogen niet voor zichzelf worden voorbehouden. Deze overeenkomst is zeer precair en een dergelijke overeenkomst kan dan ook geen zekerheid bieden om te beschikken over bijkomende verzekerde parkeergelegenheid. Zie stuk 10, p. 12

Parkeerplaatsen op het openbaar domein	Naast parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen bezoekers van de aula zich steeds parkeren op het openbaar domein.	<p>'Parkeerplaatsen (...) op openbaar domein kunnen niet in overweging genomen worden. Op het openbaar domein in de directe omgeving van het uitvaartcentrum is het aantal parkeerplaatsen schaars. Bovendien is het gebruik van de parkeermogelijkheden langs de openbare weg niet verzekerd.</p> <p>Zie stuk 10, p. 12 en stuk 14, p. 7</p>
Parkeerplaatsen via overeenkomst met bvba Robby Cars	Als laatste dient aangehaald dat bovendien een gebruiksovereenkomst gesloten werd met de bvba Robby Cars om een shuttledienst in te schakelen om personen die uitvaartplechtheden op de site in de Tieltsessesteenweg bijwonen te vervoeren van en naar parkeermogelijkheden op de site in de Industrielaan 11.	<p>Omtrent het aantal parkeerplaatsen verwijst verzoeker naar de gebruiksovereenkomst met bvba Robby Cars voor het stallen van ceremoniewagens en personeelsvoertuigen, maar maakt niet duidelijk hoeveel plaats er op het kwestieuze terrein voorzien is voor deze wagens en of er wel voldoende plaats is om al deze wagens te plaatsen.</p> <p>Bovendien wordt hier enkel over het personeel gesproken die de ceremoniewagens besturen, maar niet over het personeel van de koffiezaal en de aula.</p> <p>Zie stuk 29</p>
Capaciteit aula (143 m2)	De capaciteit van de aula zou beperkt blijven tot 80 personen.	Wat de capaciteit van de aula betreft, wordt in het mobiliteitsplan bij de aanvraag gesteld dat de capaciteit van 100 personen zal gereduceerd worden tot maximum 80 personen door de indeling en de plaatsing van

		<i>bankstellen te wijzigen. Echter het volume en de ruimte van de aula blijft behouden, zodat het wegnemen of anders plaatsnemen van bankstellen niet ertoe kan leiden dat de aula niet nog steeds een capaciteit heeft van 100 personen. De deputatie hoefde derhalve geen rekening te houden met deze beweerde reductie.</i> <i>Zie stuk 29</i>
--	--	--

...

11.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

12.

De tussenkommende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de aanvraag andere elementen bevat dan in het verleden.

Vooreerst stelt zij dat er voordien geen geschreven overeenkomst was tussen EIM en de tussenkommende partij waarmee thans 10 extra parkeerplaatsen worden voorzien. In de mate dat het tijdelijk karakter van de overeenkomst een probleem zou vormen, stelt de tussenkommende partij dat dit een aspect van handhaving is en dat binnen het kader van de milieuvergunning gekeken moet worden naar oplossingen.

Verder zet de tussenkommende partij uiteen dat in het verleden in eerdere beslissingen werd gesteld dat parkeren op openbaar domein niet mee in overweging kan worden genomen. Zij stelt dat deze mogelijkheid niet wordt meegeteld in de berekening van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen maar wel dat dit gegeven een aspect is dat de mobiliteitsdruk op welbepaalde ogenblikken zal doen afnemen.

Vervolgens stelt de tussenkommende partij dat de gebruiksovereenkomst met bvba ROBBY CARS voor de voertuigen van het bedrijf en personeel in het verleden als niet afdoende werd beschouwd. Zij wijst erop dat thans de gebruiksovereenkomst ook in een bijkomende shuttledienst voorziet voor hetzelfde terrein. Hierdoor worden extra parkeerplaatsen gecreëerd voor de familieleden tijdens plechtigheden in het uitvaartcentrum.

Tot slot voert de tussenkommende partij aan dat de capaciteit van de aula verminderd is van 100 personen naar 80 personen. Zij stelt dat dit gegeven belangrijk is voor de beoordeling van het aantal vereiste parkings en dat de verwerende partij dit gegeven mede in rekening heeft gehouden.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij werpt op dat het eerste middel onontvankelijk is op grond van de schending van artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Volgens haar ontbreekt het middel een voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze geschonden wordt.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing heeft ingesteld met een aangetekende brief van 26 mei 2016, zodat niet het voormelde besluit van 13 juli 2012 van toepassing is, maar wel het Procedurebesluit van 16 mei 2014, zoals reeds werd aangegeven onder titel II van onderhavig arrest.

De vereiste dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen moet bevatten, wordt thans geregeld door artikel 15, 4° Procedurebesluit.

Voor zover de opgeworpen exceptie beschouwd kan worden als het aanvoeren van de schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit stelt de Raad vast dat de exceptie moet worden verworpen.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij de schending aanvoert van artikel 4.1 en 4.4 van het gemeentelijk RUP 'Van Damme-Politiesite' en op welke wijze zij meent dat deze artikelen geschonden worden. Tevens blijkt uit het verzoekschrift op voldoende duidelijke wijze op grond van welke redenen de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij haar beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht onvoldoende heeft gemotiveerd ten aanzien van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bovendien heeft de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting in ondergeschikte orde op uitgebreide wijze repliek gevoerd ten gronde, zodat besloten kan worden dat de tussenkomende partij het aangevoerde middel ook als dusdanig heeft begrepen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De artikelen 2 en 3 motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen 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 motivering afdoende moet zijn.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de motieven die omschreven zijn in de bestreden vergunningsbeslissing en kan er geen rekening gehouden worden met aanvullende motieven of argumenten in latere procedurestukken.

3.

De verzoekende partij zet in het eerste onderdeel van het eerste middel de schending van de artikelen 4.1 en 4.4 van het GRUP uiteen.

3.1.

Artikel 4.1 van het GRUP bepaalt *in fine*:

“ ...

Bestemming

Deze zone is bestemd voor stedelijke voorzieningen. Lokale dienstverlening, vrije beroepen, restaurant, café, hotel, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen zijn als hoofdbestemming mogelijk, indien de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt.

(...)

Bestaande vergunde bedrijvigheid kan blijven bestaan zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Uitbreiding wordt uitgesloten. Een functiewijziging voor bestaande bedrijvigheid is uitgesloten. Nieuwe bedrijvigheid kan niet vestigen.

...”

Uit het feitenrelaas is reeds gebleken dat de onderhavige aanvraag de regularisatie betreft van het omvormen van een autobergplaats naar aula, drie rouwkamers en het voorzien van zestien parkeerplaatsen. Het betreffen wederrechtelijke werken die bij een mortuarium zijn aangebracht dat reeds op 17 november 1980 vergund werd.

Ondanks het voorwerp van bestreden beslissing stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het aangevraagde niet toetst aan artikel 4.1 van het GRUP. Het komt de Raad niet toe zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenende bestuursorgaan. Evenwel maakt het ontbreken van een toetsing aan deze bepaling een schending uit van de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht.

Het betoog van de tussenkomende partij dat het aangevraagde noch een functiewijziging, noch een uitbreiding uitmaakt in de zin van artikel 4.1 RUP doet wat dit betreft niet ter zake aangezien zij hiermee een *post factum* motivering geeft waarmee de Raad geen rekening kan houden.

3.2.

Artikel 4.4 van het GRUP luidt als volgt:

“ ...

Niet-bebouwde delen

Buitenruimte

- *De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als toegang, fietsverbinding, circulatieruimte, parkeerruimte, brandweg, groenzone en dergelijke in functie van de activiteiten. Minstens 10% van de niet-bebouwde ruimte dient als groen te worden voorzien.*
- (...)

Parkeren

- *Bij (her)inrichting van open parkeerplaatsen moet per 5 parkeerplaatsen één hoogstammige boom voorzien worden. De bomen moeten een onverharde plantruimte hebben minstens gelijk aan de oppervlakte van één parkeerplaats.*

- *De aanvrager van een stedenbouwkundige aanvraag, dient op basis van de voorziene activiteiten waarvoor de aanvraag wordt ingediend en vigerende normen te voldoen aan de parkeerbehoefte.*

Parkeren en toegangen tot de activiteiten dienen gebundeld te worden als een semi-publieke pleinruimte, waarin ook de stedenlijke langzaam-verkeersverbinding (zie indicatieve aanduiding in overdruk en voorschriften in algemene bepalingen) geïntegreerd moeten worden.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat uit artikel 4.4 van de stedenbouwkundige voorschriften volgt dat op het eigen terrein en/of collectief binnen de zone de noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten worden voorzien. Verder wordt bepaald dat minstens 10 % van de niet bebouwde ruimte als groen dient voorzien te worden en dat per 5 parkeerplaatsen een hoogstammige boom dient te worden aangeplant.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot het oordeel komt dat de inrichting van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein in overeenstemming is met deze inrichtingsprincipes van het RUP, stelt hij met betrekking tot de 10 parkeerplaatsen op het naastliggende perceel die middels een overeenkomst ter beschikking worden gesteld aan de tussenkomende partij, vast dat die parkeerplaatsen niet voldoen aan de vereisten van het RUP.

Hij stelt dat bij het RUP de ontwikkeling van een semi publieke parkeerzone binnen deze zone als uitgangspunt werd genomen en dat deze parkeerzone ten dienste zou staan van zowel de ter plaatse aanwezige handel, diensten en cultuur als de overliggende zorgsite. Dit blijkt uit de structuurschets in de toelichtende nota bij het RUP en dit werd volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op deze manier vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn de tien private parkeerplaatsen, zonder groenaanleg, zonder aanplanting van hoogstammige bomen en zonder ruimte voor de waterloop, niet in overeenstemming met de gewenste planologische ontwikkeling van het gebied. Eveneens is niet duidelijk op welke manier het aanpalende perceel zal ingericht worden als semi-publieke pleinruimte in combinatie met de langzame verkeersverbinding met de achterliggende woonzones. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert aldus dat de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften en grafische bepalingen van het RUP.

De verwerende partij overweegt hierover enkel het volgende:

“ ...

Een tweede deel van de aanvraag betreft de realisatie van parkeervoorzieningen. Volgens artikel 4.4 van de stedenbouwkundige voorschriften moeten op eigen terrein en / of collectief binnen de zone de noodzakelijke parkeervoorzieningen worden voorzien. Verder wordt bepaald dat minstens 10% van de niet bebouwde ruimte als groen dient voorzien te worden en dat per 5 parkeerplaatsen een hoogstammige boom dient aangeplant.

Uit de voorgebrachte plannen blijkt dat op eigen terrein 16 parkeerplaatsen voorzien worden, evenals een minimale aanleg van 10 % groen en de aanplant van 3 hoogstammige bomen.

Dergelijke inrichting van het eigen terrein is in overeenstemming met de inrichtingsprincipes van het RUP

Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanbieden voorziet de aanvraag de aanleg van 10 parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3 en waarlangs ook het uitvaartbedrijf bereikbaar is. De aanvrager voegt bij de aanvraag een overeenkomst met de aanpalende eigenaar waaruit blijkt dat 10 exclusieve parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld aan uitvaartbedrijf De Smet.

*De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de bepalingen van het RUP.
..."*

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de verwerende partij met voormelde overwegingen in alle redelijkheid niet afdoende en zorgvuldig motiveert waarom zij afwijkt van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij beperkt zich in deze louter tot de vaststelling dat er 10 parkeerplaatsen worden aangeboden op het naastliggende perceel. Zij gaat daarmee volledig voorbij aan de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er voor wat die parkeerplaatsen betreft, niet wordt voldaan aan de bepalingen van het RUP. Uit niets blijkt bovendien dat de aanvrager aanstalten zou hebben gemaakt om deze parkeerplaatsen in overeenstemming te brengen met het RUP, zijnde in het voorzien van de groen, de aanplanting van hoogstammige bomen, en het voorzien van ruimte voor waterloop. Ook blijkt niet op welke manier het aanpalende perceel ingericht zal worden als semi-publieke ruimte.

Waar de tussenkomende partij met een citaat aanvoert dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft bevestigd dat de aanvraag zich conformeert met het RUP, moet worden opgemerkt dat de tussenkomende partij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer selectief heeft geciteerd, met weglating van een aantal gevolgtrekkingen die haar bewering niet ondersteunen. Zoals hierboven gesteld heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar enkel gesteld dat de inrichting van de 16 parkeerplaatsen *op eigen terrein* in overeenstemming is met de inrichtingsvoorschriften van het RUP. Hij heeft daarbij wel onmiddellijk aan toegevoegd dat "het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet in verhouding staat tot het aantal te verwachten bezoekers, personeel en toelevering" en heeft daaropvolgend ook zeer duidelijk gesteld dat "de voorgestelde 10 private parkeerplaatsen "zonder groenaanleg, zonder aanplant hoogstammige bomen en geen ruimte voor waterloop (...) niet in overeenstemming (is) met de gewenste planologische ontwikkeling van het gebied" en "dus strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en grafische bepalingen van het RUP" is.

Voorts houdt het gegeven dat de tussenkomende partij thans een gebruiksovereenkomst voor het parkeren van 10 voertuigen op het naastliggend perceel kan voorleggen, niet in dat er voor deze extra 10 plaatsen voldaan wordt aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 4.4 van het RUP.

Ook het gegeven dat er inmiddels een milieuvergunning is verleend voor de exploitatie van het aangevraagde overtuigt niet, nu ook uit deze milieuvergunningsbeslissing niet blijkt in welke mate er voor deze parkeerplaatsen wordt voldaan aan voormelde bepalingen van het RUP.

4.

In het tweede onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij op niet afdoende gemotiveerde wijze besloten heeft dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschrijdt, anders dan hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft geadviseerd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag het volgende omtrent de draagkracht van het perceel en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

2.4.2 Planologische overeenstemming

(...)

De gevraagde inrichting van de aula en rouwkamers in functie van het dienstenbedrijf van de aanvrager en binnen het vergund geachte bouwvolume is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, indien de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt (zie stedenbouwkundige voorschriften 0.4 overgangsbepaling gebouwen, 0.7 duurzame ontwikkeling en ruimtelijke draagkracht en 4.1 bestemming zone voor stedelijke voorzieningen). Dit betreft aspecten van de goede ruimtelijke ordening en worden in punt 2.5 beoordeeld.

(...)”

En verder:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

(...)

De derde beroeper, uitbater van de omliggende gelegen elektrozaak, stelt in zijn beroepschrift onder meer dat door het creëren van een aula voor de uitvaarten en door de mogelijkheid hier te voorzien in rouwmaaltijden, er zich een mobiliteitsprobleem voordoet ten gevolge van het onvoldoende voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein bij de aanvraag van de aula. Dit veroorzaakt volgens appellant mobiliteitsproblemen en parkeerproblemen zowel op de openbare weg, waar slechts heel beperkte parkeermogelijkheid is in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag, als op het aanpalend perceel 1598y3 waardoor de toegang tot het eigendom van appellant beperkt en zelfs onmogelijk wordt.

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat reeds meerdere pogingen werden ondernomen voor de regularisatie van de voorgestelde werken. Al deze aanvragen werden geweigerd omwille van de onzekere / gebrekkige mobiliteitsaanpak. Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing en voorziet 16 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 exclusieve parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3.

Op 18 augustus 2015 formuleerde de stedelijke mobiliteitsambtenaar een gunstig advies. Dit gunstig advies dient enigszins genuanceerd en is zeer oppervlakkig, enkel het aspect invloed op de mobiliteit langs de Tieltssesteenweg wordt geëvalueerd.

Voldoende parkeervoorzieningen lijkt aangewezen rekening houdende met de capaciteit van de aula (143 m²), de mogelijkheid om gelijktijdig rouwmaaltijden te voorzien (40 personen en niet aangeduid op de voorgebrachte plannen), de omvang van het bedrijf en werknemers, aangepast wagenpark,... . Het totaal van 16 parkeerplaatsen is onvoldoende rekening houdende met bovenvermelde beschrijving. Bijgevolg wordt de parkeerdruk die onlosmakelijk verbonden is met de te regulariseren activiteit, grotendeels afgewikkeld op de omgeving: het openbaar domein en het aanpalende eigendom op een

ongestructureerde manier, wat tot een onwenselijke situatie leidt en volledig in strijd met het vooropgestelde ontwikkelingsperspectief van de betrokken site.

De gevraagde regularisatie overstijgt dan ook duidelijk de ruimtelijke draagkracht van deze plek en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. In deze optiek dient dan ook besloten dat de aanvraag voor wat betreft de functiewijziging in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften.

...

Uit het verslag blijkt duidelijk op grond van welke motieven de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van mening is dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, en bijgevolg ook in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

De verwerende partij overweegt hieromtrent het volgende:

“ ...

Uit de vergunningshistoriek blijkt dat reeds meerdere pogingen werden ondernomen voor de regularisatie van de voorgestelde werken. Al deze aanvragen werden geweigerd omwille van de onzekere / gebrekkige mobiliteitsaanpak. Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing en voorziet 16 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 exclusieve parkeerplaatsen op het naastliggende perceel nr. 1598y3. Hiermee komt aanvrager tegemoet aan het verzoek van het college om op eigen terrein parkeerplaatsen in te richten.

Naast parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen bezoekers van de aula zich steeds parkeren op het openbaar domein. Het college merkt hierbij terecht op dat de inname van het openbaar domein hier geen permanent karakter vertoont (geen 7d/7d; geen 24u/24u), maar zich beperkt tot een 3-tal activiteiten per week en bijgevolg de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, laat staan een permanente hinder vormt voor de omwonenden. Bovendien vinden de activiteiten in een rouwcentrum steeds plaats tijdens de daguren, waardoor geen hinder wordt veroorzaakt tijdens de spitsuren en waardoor ook een complementair gebruik van de parkeerplaatsen door de omwonenden op de meeste tijdstippen mogelijk is. Op 18 augustus 2015 formuleerde de stedelijke mobiliteitsambtenaar bovendien een gunstig advies aangaande de mobiliteitstoets. Tenslotte dient opgemerkt dat het rouwcentrum omwille van zijn centrale ligging, eveneens gemakkelijk bereikbaar is voor gebruikers van het openbaar vervoer en voor fietsers en voetgangers. Op eigen terrein worden o.a. fietsenrekken voor 15 fietsen geplaatst.

Als laatste dient aangehaald dat bovendien een gebruiksovereenkomst gesloten werd met de bvba Robby Cars om een shuttledienst in te schakelen om personen die uitvaartplechtheden op de site in de Tielstesteeweg bijwonen te vervoeren van en naar parkeermogelijkheden op de site in de Industrielaan 11.

Uit dit alles kan worden besloten dat de aanvraag geen onaanvaardbare parkeerproblemen met zich mee zal brengen. De ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving wordt niet geschaad.

...”

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij met voormelde overwegingen niet op afdoende gemotiveerde wijze een afwijkend standpunt heeft ingenomen ten aanzien van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Vooreerst blijkt de verwerende partij met de bestreden beslissing voorbij te gaan aan de omvang van de ter regularisatie voorgelegde werken. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de capaciteit van de aula (143 m²), waarvan de tussenkomende partij toelicht dat zij ruimte zal bieden voor 80 personen, de mogelijkheid om gelijktijdig rouwmaaltijden te voorzien (40 personen), de omvang van het bedrijf en werknemers en het aangepast wagenpark, om tot het oordeel te komen dat de parkeernood onvoldoende wordt opgevangen met de eigen 16 parkeerplaatsen en dat de parkeerdruk grotendeels op een ongestructureerde manier zal worden afgewikkeld op de omgeving: het openbaar domein en het aanpalende eigendom.

De overweging van de verwerende partij dat de inname van het openbaar domein niet permanent is maar slechts op bepaalde momenten per week zal gebeuren, biedt geen afdoende motivering hieromtrent. Er wordt geen dergelijke beperking opgelegd in de stedenbouwkundige voorwaarden, noch blijkt op enige andere wijze uit het dossier dat de beperkte frequentie van activiteiten een vaststaand gegeven betreffen.

Ook de notie dat het rouwcentrum vanwege de centrale ligging via openbaar vervoer, per fiets of te voet bereikbaar is en dat er een gebruiksovereenkomst voor shuttledienst voorhanden is, vormt geen afdoende motivering gelet op de omvang van het ter regularisatie voorgelegde project en de beperkte parkeermogelijkheden op de site.

Er kan in alle redelijkheid niet worden aangenomen dat de vooropgestelde maatregelen, zelfs in hun totaliteit, zullen volstaan om te verhinderen dat de parkeerdruk zal worden afgewenteld op de lokale omgeving, zoals wordt aangegeven in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de verwerende partij zonder meer verwijst naar het gunstige advies van de stedelijke mobiliteitsambtenaar van 18 augustus 2015, terwijl hierover reeds duidelijk in het verslag werd gesteld dat het advies “zeer oppervlakkig is” en genuanceerd moet worden daar enkel de invloed op de mobiliteit langs de Tieltseseenweg werd geëvalueerd.

Op grond van de hierboven vermelde redenen stelt de Raad vast dat de verwerende partij haar beslissing in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende heeft gemotiveerd.

5.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

6.

In het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij, doordat zij met de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom zij afwijkt van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tevens de uitdrukkelijke motiveringsplicht overeenkomstig artikel 2 van de motiveringswet schendt.

6.1.

Wat betreft de ontvankelijkheid van het tweede middel, kan worden gewezen op de uiteenzetting onder randnummer 1.

Uit het verzoekschrift blijkt voldoende dat de verzoekende partij de schending van artikel 2 van de Motiveringswet aanvoert en op welke wijze deze bepaling geschonden wordt. Wederom moet worden opgemerkt dat de tussenkomenende partij het middel ook als dusdanig heeft begrepen, waar zij in ondergeschikte orde ook in die zin verweer ten gronde voert.

6.2.

Voorts kan de tussenkomenende partij niet gevolgd worden waar zij stelt dat er geen schending is van de formele motiveringsplicht, nu uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de verwerende partij kent en betwist.

Uit het voorgaande is gebleken dat de verwerende partij niet op redelijke wijze heeft gemotiveerd waarom zij afwijkt van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nu zij volledig voorbijgaat aan de vereisten die het RUP stelt aan de aanleg van de parkeerplaatsen. Tevens is gebleken dat de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschrijdt en niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, niet afdoende heeft weerlegd.

De verwerende partij schendt derhalve artikel 2 van de Motiveringswet.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Thierry SMET is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 april 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het omvormen van een autobergplaats tot bezinningsruimte en 3 rouwkamers (regularisatie) op een perceel gelegen te 9900 Eeklo, Tieltsesteenweg 26/28 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 1447a5.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij 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, bepaald op 175 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 6 februari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT